3
Toegelaten instellingen volkshuisvesting

Aan de orde is de behandeling van:
- **het wetsvoorstel Herziening van de regels over toegelaten instellingen (Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting) (32769);**
- **het wetsvoorstel Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (33966).**

De **voorzitter**:
Ik heet de minister voor Wonen en Rijksdienst van harte welkom in de Eerste Kamer.

De beraadslaging wordt geopend.

☐

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA):
Voorzitter. In de negentiende eeuw leidde de opkomst van de industrie in Nederland tot een massale trek van de plattelandsbevolking naar de steden en dat leidde tot een gigantisch huisvestingsprobleem. De liberale negentiendeeeuwse overheid voelde zich daar niet verantwoordelijk voor. Daardoor waren de eerste woningbouwverenigingen initiatieven van de gegoede burgerij en van diaconieën van kerken die de erbarmelijke omstandigheden waaronder mensen toen leefden, niet langer konden aanzien. Rond 1900 waren de Nederlandse politiek en de bestuurlijke elite overtuigd geraakt van de noodzaak van een actiever sociaaleconomisch overheidsbeleid. Met de Woningwet van 1901 probeerde de regering de woningmarkt te reguleren via de woningbouwverenigingen. Volkshuisvestingsinstellingen konden voortaan op financiële steun rekenen van de rijksoverheid, mits zij zich onderwierpen aan haar toezicht. Daarna nam de groei van het woningbestand en daarmee ook de groei van de woningbouwverenigingen een enorme vlucht. Met staatssteun bouwden corporaties duizenden woningen per jaar. De overheid bepaalde steeds meer alle facetten van het corporatiebeleid: de bouwstijl, de huurprijzen en de verdeling van woningen. Ruimte voor informele inbreng via coöperatieve modellen was er nauwelijks meer. De vrijwillige bestuurders en bewoners verloren hun invloed op het volkshuisvestingswerk.

In 1989 besloot de toenmalige staatssecretaris van Volkshuisvesting Enneüs Heerma de woningbouw te verzelfstandigen. De subsidiekraan werd dichtgedraaid. Het idee was dat de kosten voor de sociale huur grosso modo opgebracht moesten worden door de bouw en verkoop van dure koopwoningen die de corporaties moesten gaan ontwikkelen. Dat maakte corporaties creatief in het zoeken naar mogelijkheden om de sociale huur te bekostigen. Veel corporaties hebben deze grote vrijheid goed en integer opgepakt. Jammer genoeg waren er ook schouders die de weelde niet konden dragen, wat leidde tot grote, niet goed te praten wantoestanden die het beeld gingen bepalen, met een parlementaire enquête als gevolg.

Waarom deze schets? Om de golfbeweging aan te geven. Bovendien: je moet je verleden kennen om constructief aan de toekomst te kunnen werken. De wereld is niet vandaag begonnen. We kunnen dus lessen trekken uit de geschiedenis.

De voorliggende herzieningswet en novelle hebben een lange weg afgelegd. Behandeling in deze Kamer kan plaatsvinden met de kennis van de aanbevelingen van de parlementaire enquête commissie en zo hoort het ook. De leden van de CDA-fractie bedanken de minister voor de uitvoerige beantwoording van de gestelde vragen. Daardoor kan onze inbreng zich concentreren op vijf zaken: de woonvisie, erfpacht, verkoop van woningen om herstructurering in de niet-DAEB-tak te financieren, Europa en de theorie versus de praktijk.

Er wordt met deze wet en novelle een systeem voor de corporatiesector gecreëerd waarin de binding met een bepaald gebied of een bepaalde gemeente centraal staat en waarin de bewoners weer mee kunnen praten. Dat waarderen wij aan deze herzieningswet. De regelgeving is strikt. Door de misstanden die het beeld bepaalden, is dat begrijpelijk, maar we moeten ook niet terug naar de vorige eeuw, toen de overheid allesbepalend was. Daarom zijn we blij dat het toezicht weliswaar stringenter is, maar uiteindelijk naar onze tevredenheid via een gezaghebbende autoriteit is geregeld. Hij had wat ons betreft nog wat meer op afstand gemogen, maar je kunt niet alles hebben. De gemeente krijgt een nadrukkelijker rol en kom je er als gemeente en corporatie niet uit, dan is er altijd nog de minister als geschillenbeslechter op de achterhand. Als de gemeente geen woonvisie heeft, kan ze zich echter niet op de minister als geschillenbeslechter beroepen en hoeven de corporaties niet aan de verplichting te voldoen om naar redelijkheid via prestatieafspraken bij te dragen aan het gemeentelijk beleid op woongebied.

Met een woonvisie of hoe je het maar wilt noemen — het gaat mij niet om de letter, maar om de geest — heeft de gemeente de mogelijkheid om zaken als bevolkingsopbouw, woningvoorraad en toekomstige woningbehoefte in kaart te brengen, zodat je niet alleen weet hoeveel woningen je nodig hebt, maar vooral ook wat voor soort woningen je nodig zult hebben, of het nu huur of ruimte voor koop is, voor jong of voor oud, voor gezinnen of voor singles. Met een woonvisie laat je burgers meepraten over je gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Op basis van deze woonvisie maakt de gemeente volgens de herzieningswet prestatieafspraken met corporaties.

De regering wil met dit wetsvoorstel een gemeentelijke woonvisie niet verplicht stellen. Het past volgens de regering in de autonomie van de gemeente dat zij zelf bepaalt hoe zij haar volkshuisvestingsbeleid vastlegt. Wel deelt de regering de mening van de CDA-fractie dat de woonvisie toetssteen zou moeten zijn voor prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie. Het moet met deze herzieningswet gaan om het uiteindelijke doel: woningen bouwen voor de mensen die dit nodig hebben omdat ze, gezien hun inkomen, hierop aangewezen zijn. De doelgroep is gemêleerd. Weten voor wie je bouwt, lijkt de CDA-fractie dan ook essentieel en dat kun je boven water krijgen in die woonvisie. Aan bouwen voor leegstand heeft immers niemand iets. Je zou kunnen zeggen dat de woonvisie het fundament is waarop je je toekomst letterlijk bouwt. Waarom dan toch de weigering van deze minister en in alle eerlijkheid ook van zijn voorgangers om dit fundament in de wet te verankeren? We weten dat de Eerste Kamer geen recht van amendement heeft, maar we vragen de minister of hij

bereid is om in overleg met de VNG te bevorderen dat een woonvisie door de gemeenten wordt opgesteld en hierbij de vinger aan de pols te houden. Nogmaals: het maakt mij niet uit hoe het heet; het gaat mij om het uiteindelijke doel, vastleggen wat je voor de toekomst nodig hebt. Mocht dit niet tot het gewenste resultaat leiden, namelijk prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties, dan vragen wij de minister of hij bereid is om na de in de wet voorziene evaluatie de woonvisie alsnog verplicht te stellen.

Met betrekking tot erfpacht heeft de Tweede Kamer het amendement van het lid Knops (33966, nr. 55) aangenomen. Het desbetreffende amendement voorziet erin dat bij herstructureringsprojecten waarbij de grond reeds in bezit is van de corporatie, geen markttoets hoeft te worden uitgevoerd op eventuele niet-DAEB-onderdelen van het nieuw te bouwen project. Overige eisen, zoals de rendementseisen, blijven terecht onverkort van kracht. De minister heeft gelijk met zijn antwoord op de schriftelijk gestelde vraag of deze uitzondering ook zou moeten gelden voor erfpacht: grond in erfpacht is geen eigen grond. We weten echter ook dat een belangrijk deel van de herstructureringsopgaven waar corporaties en gemeenten in steden als Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Maastricht voor staan, is gelegen op erfpacht. Bij erfpacht blijft de gemeentelijke overheid via de erfpachtvoorwaarden tot in lengte van dagen invloed houden op het gebouwde en op hoe het wordt gebruikt. Dit geeft de overheid meer zekerheid over de nieuwe bestemming en is daarmee een extra argument om bij herstructurering op erfpacht geen markttoets uit te voeren en de erfpacht te laten behandelen als ware het eigen grond. Bovendien kan een woningcorporatie niet gedwongen worden om het erfpachtrecht te verkopen aan een marktpartij. Dus wat voor nut heeft dan die "markttoets"? In de ogen van de CDA fractie kan door het gelijk behandelen van eigen grond en erfpacht een hoop onnodige bureaucratische rompslomp worden voorkomen. De minister heeft nu de mogelijkheid om dit alsnog weer in de AMvB mee te nemen, nadat het uit de eerste versie van de concept-AMvB is gehaald. Graag horen we van de minister hetzij een positieve reactie, hetzij een onderbouwing voor het verschil in behandeling tussen eigen grond en erfpacht. Dan gaat het ons om de argumenten zoals die uit de consultatieronde van de concept AMvB zijn gekomen, waardoor de gelijke behandeling van eigendom en erfpacht is verlaten.

Duidelijke winst van het beleid van Enneüs Heerma was dat er door de grotere vrijheden van de woningbouwcorporaties op veel plekken in Nederland prachtige initiatieven konden ontstaan van gemengde wijken, dat de leefbaarheid een gedeeld probleem werd en dat, in plaats van het bouwen van Vinex-wijken, er weer meer geluisterd werd naar wat de toekomstige bewoners wilden. De burger centraal zou je kunnen zeggen. De CDA-fractie zou op dit onderdeel geen stap terug willen zetten, maar daar is zij wel bang voor. Een kenmerk van herstructurering is dat het niet alleen gaat om woningverbetering, maar vaak ook om wijkverbetering. Daarvoor is vaak meer nodig dan een groep sociale huurwoningen. De markt pakt over het algemeen alleen projecten op die rendabel zijn en dat is ook begrijpelijk.

Met deze wet zal dat meerdere straks betaald moeten worden uit de verkoop van eigen woningbezit vanaf 2012, minus af te lossen WSW-geborgde financiering en begrensd tot de jaarwinst. Dat levert volgens de CDA fractie een perverse prikkel op. In combinatie met de verhuurdersheffing, die volgens de minister ook betaald kan worden uit de verkoop van woningen of het verhogen van de huren, kan die prikkel ertoe kan leiden dat corporaties door verkoop niet meer kunnen voldoen aan hetgeen waartoe zij op aard zijn, namelijk de sociale huisvesting, of dat we door niet kunnen verkopen weer vervallen in de problematiek van verpauperde wijken. Beide zaken vindt de CDA-fractie geen aangename gedachte. Nu is de verhuurdersheffing in deze Kamer jammer genoeg tot aan de evaluatie een gepasseerd station. Op de hiervoor genoemde gevaren hebben wij ook toen gewezen. Wij denken dat wij even zouden moeten kijken hoe wij dit moeten doen. Op de gevaren hebben wij ook bij de behandeling van de verhuurdersheffing gewezen. Met de voorgestelde financiering van herstructurering die niet valt onder de DAEB-tak loop je het risico dat je dit probleem alleen maar versterkt. Daarom vragen wij de minister nogmaals te beargumenteren waarom hij deze stringente methode van financieren verkiest boven het zogenaamde eigenmiddelenbeleid zoals dat nu, conform Europese regels, fungeert voor financiering van de betreffende herstructurering. Wij zullen het debat en de antwoorden van de minister betrekken bij een eventueel in tweede termijn in te dienen motie.

Op de valreep ontving de Eerste Kamer een brief van Aedes. Een aantal zaken heeft in deze inbreng al onze aandacht. Er werd echter ook vermeld dat door het aanscherpen van het toezicht het beeld kan ontstaan dat de overheidsinvloed zich uitstrekt tot bouwopdrachten, hetgeen mogelijk gevolgen kan hebben voor het al dan niet Europees moeten aanbesteden. Ervan uitgaand dat de minister de desbetreffende brief kent, zouden wij graag een reactie van de minister vernemen op de genoemde probleemstelling en de aangedragen oplossing.

Volgens Europa moeten regels voor overcompensatie geformuleerd worden. Aedes stelt dat de "one size fits all"-formule voor overcompensatie fouten bevat, vrij weinig zegt over het daadwerkelijk behaalde voordeel en inefficiënte bedrijfsvoering beloont. Zou het kunnen betekenen dat een corporatie die door efficiënt werken haar exploitatielasten weet te verlagen, straks gestraft wordt voor goed beleid, terwijl een corporatie die dit niet doet in eenzelfde geval niets hoeft terug te betalen? Graag een reactie van de minister.

We kunnen in theorie van alles bedenken, maar dat betekent niet dat de werkelijkheid zich daarnaar voegt. In het voorstel wordt vastgelegd dat corporaties zich moeten terugtrekken op het gebied waar ze de meeste woningen hebben. Ik noem enkele gevolgen daarvan. Het zou betekenen dat Amersfoort de twee corporaties zou kwijtraken waar het zijn woningbouwopgave mee realiseert, namelijk De Alliantie en Portaal, want die zitten in andere gemeenten, in andere gebieden forser in de aantallen. Amersfoort in last. Ik noem nog een voorbeeld met dank aan het lijfblad van Aedes. Als corporatie Wooncompagnie in de kop van Noord-Holland zich beperken zou tot het noordelijk deel, dan is er in delen van de regio Waterland geen corporatie meer actief. Andersom geldt hetzelfde. Als regio Purmerend het kerngebied zou worden, dan heeft het noorden een probleem, aangezien het daar in grote delen de enige sociale verhuurder is.

In onze ogen kan dit niet de bedoeling zijn. Nu kennen we de mogelijkheden van het aanwijzen van woningmarktregio's en de rol van gemeenten daarin. Maar dat kost tijd en

het kan toch niet zo zijn dat de wetgever, dan wel de wetgeving, dusdanig belemmerend gaat werken, dat de volkshuisvesting in niet onaanzienlijke delen van ons land op zijn gat komt te liggen. Wij vragen de minister of hij dit probleem herkent en, zo ja, wat hij hieraan gaat doen of welke praktische oplossing hij hiervoor aan kan dragen.

De CDA-fractie is geen tegenstander van het herzien van het volkshuisvestingsbeleid. Ze waardeert de vergrote inbreng van burgers en huurders positief. We ondersteunen maatregelen om te proberen misstanden zoals die zich voordeden zo veel mogelijk met de kennis van nu onmogelijk te maken. We willen echter niet in een kramp schieten, niet het kind met het badwater weggooien. Ten tijde van Enneüs Heerma zijn de subsidies die de corporaties kregen al afgeschaft. Ze moesten zelf het geld verdienen om de socialehuisvestingstaak te realiseren. Met deze wet wordt het verdienen moeilijker en worden de lasten hoger. Eigenlijk ga je wat dat betreft een stukje terug in de tijd, maar dan zonder subsidie en zonder verdienmodel. Artikel 22, lid 2, van de Grondwet stelt: "Bevordering van voldoende woongelegenheid is voorwerp van zorg der overheid". In onze ogen hebben we daarvoor de woningcorporaties. Voor de CDA-fractie staat voorop dat het de taak is van woningbouwcorporaties om woningen te bouwen voor de mensen die deze nodig hebben. Dat is hun kerntaak, maar dan moeten we goed afwegen of we dat voldoende met deze wet kunnen en we moeten zorgen dat het de corporaties niet door een theoretisch keurslijf onmogelijk of onnodig moeilijk wordt gemaakt. Soms is de praktijk weerbarstiger dan de theorie. Vandaar onze vragen aan de minister.

We wachten met belangstelling de beantwoording af.

☐

De heer **Schouwenaar** (VVD):
Het wetsvoorstel Herziening toegelaten instellingen en de novelle zijn door de VVD-fractie positief ontvangen. Bij de schriftelijke voorbereiding hebben wij enkele vragen gesteld. Wij danken de minister voor zijn snelle en desondanks goede beantwoording. Het is niet ongebruikelijk dat wij ons bij ieder wetsvoorstel de vraag stellen: is er een probleem? En zo ja, draagt dit wetsvoorstel bij aan de oplossing van het probleem? Beide vragen zou mijn fractie bevestigend willen beantwoorden. Ja, er is een probleem. De volkshuisvesting is te weinig volks. Er is te veel vrijheid en er is te weinig democratie. Voor een volkspartij voor vrijheid en democratie is er dan een probleem. Maar ook voor al die mensen en instanties die bij de corporaties betrokken zijn, huurders en woningzoekenden.

De minister heeft het probleem aangepakt, met consistentie. Afspraken met Aedes en Europese Commissie komt hij na. Hij heeft het probleem ook aangepakt met communiceren. Hij heeft heel veel gesproken met voorstanders van zijn plannen en met tegenstanders. Dankzij de inzet van iedereen is het wetsvoorstel aanvaard met algemene stemmen. Dat is heel bijzonder, want het gaat om een veelomvattend en gecompliceerd probleem.

Parallel aan het wetsontwerp verrichtte de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties haar werk. De enquêtecommissie heeft veel waardering gekregen. Mijn fractie sluit zich bij die waardering aan. Twee jaar onderzoek, een gedegen rapport en een unaniem advies. Het advies van de enquêtecommissie en dit wetsvoorstel hebben voor een belangrijk deel dezelfde strekking. Echter, op twee punten waren zij onderling sterk afwijkend.

Op het punt van het externe toezicht stelt de commissie een zbo (zelfstandig bestuursorgaan) woonautoriteit voor. Het wetsvoorstel staat een inspectie onder verantwoordelijkheid van de minister voor. De Tweede Kamer heeft bij amendement van D66 gekozen voor een autoriteit woningcorporaties zonder de status van een zelfstandig bestuursorgaan.

Het tweede punt betrof de vraag: uitsluitend DAEB of mogen corporaties ook niet-DAEB blijven doen? Ik neem aan, mevrouw de voorzitter, dat de term DAEB niet telkens volledig hoeft te worden uitgesproken en dat ik kan volstaan met de afkorting.

De **voorzitter**:
Als u het een keer wilt uitleggen, is dat genoeg.

De heer **Schouwenaar** (VVD):
DAEB staat voor diensten van algemeen economisch belang. Dus zeg maar de gereguleerde sector, sociale woningbouw en boven die grens de vrije sector.

Ook voor de heer Duivesteijn gaat nu het licht schijnen, zie ik. Dank, mevrouw de voorzitter, dat u mij de gelegenheid bood om een stukje kennis over te dragen.

De Tweede Kamer heeft gekozen voor een beperkte niet-DAEB. Mijn fractie kan zich verenigen met deze twee keuzes zoals ze nu deel uitmaken van het wetsvoorstel.

De fractie van de VVD stemt in met dit wetsvoorstel. Het is een goed antwoord op een ernstig probleem. De voorgestelde maatregelen zijn nodig. Er was veel mis en de hele sector wil weten waar hij nu aan toe is. Wij onderschrijven dan ook de doelstellingen van het wetsvoorstel. Ik noem ze kort:

- het vermogen van de corporaties inzetten voor sociale woningen voor mensen met een laag inkomen;

- de risico's voor het vermogen beperken;

- duidelijke doelen stellen in de gereguleerde sector en in de vrije sector;

- geen marktverstoring;

- voldoen aan de eis van de Europese Commissie dat staatssteun beperkt blijft tot woningen voor inkomens tot €39.000.

De voorgestelde maatregelen zijn ook uitvoerbaar. Ze zullen veelal om een nieuwe werkwijze en nieuwe procedures vragen. Het kan niet meer zoals vroeger. Een aantal zaken kan helemaal niet meer. Of, zoals iemand het zei: "Alles moet anders opdat het uiteindelijk hetzelfde kan blijven".

De voorgestelde maatregelen zijn naar de mening van de VVD-fractie rechtmatig. De minister heeft het advies van de Raad van State opgevolgd en de maatregelen zijn uitvoerig met de Europese Commissie besproken. Het wetsvoor-

stel is niet alleen nodig, uitvoerbaar en rechtmatig, het is ook vernieuwend. Het maakt ruimte voor de wooncoöperatie. Dit is een vernieuwing waaraan de heer Duivesteijn veel heeft bijgedragen. Wij hopen dat deze coöperatie in een behoefte zal voorzien.

Duidelijkheid is voor de sector dringend noodzakelijk. Wij kunnen niet langer wachten om te bekijken of er op onderdelen nog verbeteringen mogelijk zijn. Het is van belang dat wij nu de regels vaststellen, waaraan het zo lang ontbroken heeft. Wij zijn natuurlijk niet kritiekloos. Op sommige punten zou ik enkele vragen en opmerkingen naar voren willen brengen en ik vraag aan de minister om daarop te reageren. Dit betreft de punten DAEB - niet-DAEB, de leefbaarheid, de rol van de gemeenten, de positie van de huurders en de cultuur bij de corporaties.

Ik begin met het onderscheid DAEB - niet-DAEB. De parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties heeft een slogan uitgevonden: "Niet-DAEB: niet doen". Die is gemakkelijk te onthouden, doeltreffend en aantrekkelijk door z'n eenvoud. "Niet-DAEB: niet doen" betekent dat er alleen nog maar DAEB overblijft voor de corporaties. Dat heeft onmiskenbaar voordelen zoals eenvoudiger regels, geen marktverstoring in de vrije sector en minder risico's voor het maatschappelijk bestemde vermogen. Maar alleen DAEB kent ook twee belangrijke nadelen. Het afstoten van niet-DAEB bezit van de corporaties kost heel veel tijd en het zal enorme verliezen opleveren. Daarnaast zal het niet langer toestaan van niet-DAEB een belemmering voor de stadsvernieuwing kunnen opleveren in die stadsvernieuwingsgebieden waar de markt het laat afweten.

Voorzitter: Franken

De heer **Schouwenaar** (VVD):
Het wetsvoorstel lost dit dilemma op door DAEB als regel te stellen en niet-DAEB als uitzondering; voortzetting van bestaande niet-DAEB en niet-DAEB bij stadsvernieuwing. Bij dit laatste moet wel een aantal toetsen worden uitgevoerd:

- is niet-DAEB nodig? Dit ligt vast in de prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie;

- is de markt afwezig? De gemeente voert deze markttoets uit;

- is de niet-DAEB investering financieel verantwoord en rendabel? WSW en de toezichthouders toetsen dit.

Op deze manier blijft het mogelijk dat de administratief gescheiden corporatie investeert in niet-DAEB in herstructureringsgebieden.

Als bezwaar noemt de sector dat deze gang van zaken te ingewikkeld is. Echter, daar staat tegenover dat de administratieve scheiding juist op verzoek van de sector is geïntroduceerd. Dat geeft meer risico's en dus zijn er meer regels nodig om het risico te beperken. Bovendien hebben corporaties het alternatief van de juridische splitsing. Die kent veel minder regels. Daaraan is een amendement van SGP, CU, CDA en PvdA toegevoegd dat een uitzondering voor de kleinere corporaties mogelijk maakt. Deze kleinere corporaties — in totaal 230 van de ongeveer 400 — hoeven alleen een scheiding van baten en lasten te maken als ze tenminste minder dan 5% niet-DAEB doen en een balanstotaal hebben van minder dan 30 miljoen euro. Dus er blijft nog van alles mogelijk, maar wel met minder risico's dan tot dusver.

De conclusie van mijn fractie is dan ook dat "Niet-DAEB: niet doen" in theorie de mooiste oplossing is, maar dat in praktisch opzicht de regeling van het wetsvoorstel te verkiezen is.

Onder de noemers leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed is er veel misgegaan, zo laat het rapport van de enquêtecommissie zien. Daarom is het goed dat dit nader wordt geregeld in het wetsvoorstel en in de AMvB. Dit gebeurt voornamelijk in de vorm van positieve en negatieve lijsten van activiteiten die wel of juist niet zijn toegestaan. Mijn fractie kan zich voorstellen dat er in de loop van de tijd nieuwe wensen bij komen. Deze staan dan in de prestatieafspraken en dat zou vervolgens aanleiding kunnen zijn tot verruiming van de eisen van de AMvB. Mijn fractie vraagt zich af of het niet wenselijk zou zijn in de wet een buitengrens op te nemen om ongebreidelde verruiming van de AMvB te voorkomen; een begripsbepaling of een definitie. Dit geldt te meer omdat het begrip leefbaarheid ook in andere wetten gebruikt wordt. Ik stel het op prijs als de minister hierop wil reageren.

Het wetsvoorstel legt de nadruk op bestaande taken van de gemeenten, de woonvisie en de prestatieafspraken. Daarnaast bevat het een opdracht voor nieuwe taken voor de gemeente, namelijk toetsen in hoeverre de prestatieafspraken worden nagekomen, de markttoets en de vorming van woonregio's. Uit democratisch oogpunt is mijn fractie het hiermee van harte eens. De gemeente heeft een totaalbeeld van alle relevante belangen, veel meer dan de corporatie dat heeft. Uit financieel oogpunt ziet mijn fractie hier wel een risico, namelijk dat de gemeente zal streven naar voorzieningen op kosten van de corporatie. De corporatie beschikt over het geld en de ambitie en zal dus aan de gemeentelijke wensen tegemoet willen komen. Prima dat voorzieningen er komen, maar het is de vraag of zij door de huurders moeten worden betaald of door de belastingbetalers.

De enquêtecommissie adviseert om de positie van de huurders te versterken, ter vergroting van de legitimiteit van het stelsel en als een tegenwicht tegen de corporatie. Een sympathiek voorstel, waarmee mijn fractie het eens is.

Mijn fractie vindt het ook wenselijk om niet alleen naar de zittende huurders te kijken, maar ook naar de positie van de toekomstige huurders, de woningzoekenden. Nu is "woningzoekende" een breed begrip. Er vallen mensen onder voor wie verhuizen een wens is maar geen noodzaak. Maar er vallen ook mensen onder voor wie een woning geen wens is maar juist wel noodzaak, de urgenten en de actieve zoekers die een aangeboden woning meteen accepteren. Dat is de groep waar ik op doel.

Zittende huurders hebben vooral belang bij onderhoud en energiebesparing. Zij hebben minder belang bij huurverhoging, bij nieuwbouw en bij het tegengaan van scheefwonen.

Andersom, hebben woningzoekenden juist wel belang bij nieuwbouw en bij het tegengaan van scheefwonen. Hier

tekent zich een belangentegenstelling af. Daar komt bij dat woningzoekenden niet georganiseerd zijn, zoals huurders. Ook de stelling dat woningzoekenden vertegenwoordigd zijn door de gemeenten deelt mijn fractie niet.

Woningzoekenden wonen of verblijven in diverse gemeenten, zij zijn niet altijd als woningzoekende geregistreerd bij die gemeenten en zij zijn ook niet allemaal bekend bij de TI.

In deze belangentegenstelling meent mijn fractie aan woningzoekenden een hogere prioriteit te moeten toekennen dan aan zittende huurders, omdat zittende huurders in een relatief betere woonsituatie verkeren dan woningzoekenden. Woningzoekenden wonen in, moeten lang reizen, kunnen woonlasten niet meer betalen, of hebben een andere urgentie.

Om die reden is mijn fractie van mening dat zeggenschap van huurders in principe gewenst is, maar dat mag niet ten koste gaan van de woningzoekenden. Daarom hebben wij moeite met een instemmingsrecht voor huurders, bijvoorbeeld bij huurbeleid, bij aan- en verkoopbeleid, en bij nieuwbouwplannen van de corporatie. Meepraten, ja; meebeslissen, nee.

Meer in het algemeen vragen wij ons af hoe de belangen van woningzoekenden nog beter gediend kunnen worden, bovenop het bestaande beleid. Wij hebben waardering voor het bestaande beleid, maar vragen ons af of het nog beter kan, temeer als wij horen dat gemeenten nu zelf willen gaan bouwen voor woningzoekenden. Ook op dit punt graag een reactie van de minister.

Dan tot slot de cultuur. Laat ik beginnen te zeggen met wat we niet onder cultuur verstaan. Alles wat ik tot structuur zou willen rekenen, hoort niet bij cultuur. Structuur is dan: bevoegdheden, taken, organisatiestructuur, procedures, maatregelen, et cetera. Cultuur noem ik de geesteshouding waarmee gewerkt wordt, de grondhouding of mentaliteit.

Bij corporaties zouden tot die grondhouding enkele elementen kunnen behoren, zoals het feit dat de corporatie werkt voor mensen uit de lagere inkomensgroepen; het feit dat in de sector veel vertrouwen is verloren en veel moet worden teruggewonnen; het feit dat er wordt gewerkt met maatschappelijk vermogen, geen eigen geld, maar geld van anderen; het feit dat er wordt gewerkt met vastgoed dat veel waard is. Dat vraagt om extra discipline. Het is maar om misverstand te voorkomen dat ik deze punten noem; het is geen sluitende definitie.

Het wetsontwerp treft heel veel maatregelen. Daarbij is het stapelen van regel op regel vermeden. Het beginsel "quis custodet custodes" is goed toegepast. Maar is de cultuur ook veranderd? Er zijn redenen om daaraan te twijfelen. Aedes en individuele corporatiebestuurders hebben met nadruk betoogd dat allerlei positieve vormen van wonen en bouwen moeilijk, zo niet onmogelijk zouden worden. Natuurlijk is belangenbehartiging toegestaan. Er valt van Aedes een oratio pro domo te verwachten. Maar het klinkt niet als de woorden van iemand die zegt zijn lesje geleerd te hebben. Zelfs tijdens de behandeling van dit wetsvoorstel in de Tweede Kamer was er in de publiciteit weer gedoe over de salarissen van bestuurders. Onderzoek wijst uit dat de corporaties voor 73% hun aandacht richten op de vastgoedmarkt en voor 27% op de doelgroep. Aan de benchmark van Aedes deed 17% van de corporaties niet mee.

Het is allemaal legaal, maar het is niet de zelfbeperking die wij bij een sociale woningbouwcorporatie menen te mogen verwachten. Het is buitengewoon moeilijk om de cultuur te veranderen. Dat vraagt om indirecte maatregelen in de context van de structuur.

Wellicht mag ik een tweetal suggesties noemen, zonder de pretentie daarmee een afdoende oplossing te bieden.

Allereerst het vergroten van de openbaarheid. Er is al veel openbaar, maar er kan nog meer openbaar gemaakt worden, actief en passief; maximaal. De WOB in de semipublieke sector. Het zou vooral preventief kunnen werken. Thorbecke zei het al: "Niets werkt zo zuiverend als het licht der openbaarheid."

Ten tweede een register voor commissarissen. In Rotterdam is daar een interessant begin mee gemaakt.

Het zijn maar twee suggesties, maar misschien zijn er meer. Is de minister bereid daarnaar te zoeken? Het is gemakkelijker gezegd dan gedaan, maar we moeten zorgen dat we straks niet weer terug zijn bij af, bij business as usual, want dat zou onvergeeflijk zijn, voor al die mensen die op de sociale huursector zijn aangewezen.

☐

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):
Voorzitter. We spreken vandaag over een aanzienlijk wetgevingspakket, waarin een veelheid van maatregelen wordt genomen, die deels nog nader worden uitgewerkt per AMvB.

Beide wetsvoorstellen die we vandaag bespreken, gezamenlijk en wat mij betreft als eenheid, zijn uitvoerig besproken in de Tweede Kamer, en de novelle is daar bovendien flink geamendeerd. Ik zal geen poging doen in dit debat om in te gaan op alle discussies die zijn gevoerd, of om alle onderdelen van de wetsvoorstellen te behandelen.

Ik ben wel blij om nu al te kunnen constateren dat de verschillende partijen verschillende aandachtspunten bieden, dus wellicht zullen wij met zijn allen het hele wetsvoorstel dekken.

Hoewel de wetsvoorstellen vooral zien op de regulering van de toegelaten instellingen voor volkshuisvesting, de woningcorporaties, ga ik in mijn bijdrage niet in op de achtergrond van de wet en op alle effecten die de wet voor de corporaties zal hebben, maar kijk ik vooral naar de effecten vanuit het oogpunt van het aanbod en de betaalbaarheid van huisvesting voor de huurders die zijn aangewezen op goedkope huurwoningen, het doel van het sociale huisvestingsbeleid.

Daarbij ga ik in op de rol van de gemeenten, de passendheidstoets, het huurprijzenbeleid en de betaalbaarheid in relatie tot duurzaamheid en energiebesparing.

Hoewel het belangrijke onderdelen van de wet zijn, zal ik niet uitgebreid ingaan op de versterking van de positie van huurders, op de regionalisering van en het toezicht op de

woningcorporaties, op de wooncoöperatie en op de scheiding van DAEB/niet-DAEB-activiteiten. Die afkorting hebben wij gelukkig al behandeld, dus die hoef ik gelukkig niet nog een keer te noemen.

Met name ten aanzien van de huurdersparticipatie en het behouden van een gelimiteerde mogelijkheid dat woningcorporaties zich naast huisvesting kunnen inzetten voor de maatschappelijke functies en de leefbaarheid in de buurten zijn door amendering in de Tweede Kamer belangrijke verbeteringen in het wetsvoorstel aangebracht.

Aan het slot van mijn verhaal zal ik nog wel even ingaan op de vrijstelling van de markttoets bij grond in eigendom versus grond in erfpacht.

Maar zoals gezegd, begin ik met de betaalbaarheid. Waar een belangrijk doel van dit wetsvoorstel is om ervoor te zorgen dat woningcorporaties zich meer dan vroeger toeleggen op hun kerntaak, het zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor degenen die daarop zijn aangewezen, is het natuurlijk niet de bedoeling dat het wetsvoorstel als voorzien of onvoorzien effect heeft dat die betaalbaarheid in het gedrang komt. Maar dat risico is er wel degelijk, zowel voor wat betreft de omvang van de sociale kernvoorraad als voor de huurprijzen. Zowel bij dit wetsvoorstel als bij eerdere wetsvoorstellen, waarbij vragen werden gesteld over het op peil houden van de voorraad betaalbare huurwoningen, verwijst de minister naar de prestatieafspraken die gemeenten kunnen maken met woningcorporaties over de kernvoorraad. Met het onderhavige wetsvoorstel wordt de rol van de gemeente verder versterkt. De gemeentelijke woonvisie krijgt een belangrijke rol en geeft de gemeenten ook meer mogelijkheden invloed uit te oefenen op de activiteiten van woningcorporaties. Op de vraag wat er gebeurt als gemeenten geen woonvisie vaststellen, zegt de minister dat het in het belang van de gemeenten is om dat wel te doen en dat ze dat dus wel zullen doen.

Op de vraag wat er gebeurt als er geen prestatieafspraken gemaakt worden, antwoordde de minister dat de gemeente een geschil aan de minister kan voorleggen als een corporatie niet wil meewerken aan het vormgeven van de socialehuisvestingsopdracht. Deze antwoorden lijken ervan uit te gaan dat gemeenten zelf altijd het goede zullen en willen doen. Op zich een heel mooi uitgangspunt, maar de vraag is of het helemaal zonder correctiemechanisme kan. In de meeste gemeenten is de discussie over de gewenste voorraad sociale huisvesting niet alleen gebaseerd op de aantallen woningzoekenden, maar in hoge mate gekleurd door de partijpolitieke overtuigingen, waarbij de vraag naar wie men — bij prioriteit— wil huisvesten, een belangrijke rol speelt. Dit kan betekenen dat het huisvesten van mensen met een lager inkomen, en daarmee het op peil houden van een toereikende kernvoorraad sociale huurwoningen in sommige gemeenten in het gedrang kan komen. Onderkent de minister dit? En zo ja, welke mogelijkheden heeft hij om in te grijpen? Ik ben blij dat mijn collega van het CDA artikel 22 van de Grondwet aanhaalde, want het zorgen voor die kernvoorraad is ook een verantwoordelijkheid van de rijksoverheid. Zou het een optie zijn wanneer niet alleen gemeenten, maar ook woningcorporaties of huurdersvertegenwoordigers een geschil met betrekking tot prestatieafspraken of het ontbreken daarvan aan de minister zouden kunnen voorleggen?

Monitoring alleen lijkt mij onvoldoende om te voorkomen dat gemeenten het huisvesten van mensen met de laagste inkomens onvoldoende prioriteit geven. Ik zeg niet dat gemeenten dit doen of zullen gaan doen, maar als zij het doen, is er meer nodig dan monitoren. Wij gaan ervan uit dat bij de evaluatie van de wet goed gekeken wordt naar de rol van de gemeenten: pakken zij hun verantwoordelijkheid; stellen ze een woonvisie op en maken ze prestatieafspraken? En leiden deze visies en afspraken ertoe dat de kernvoorraad sociale huur in de gemeente wordt vastgesteld op een niveau passend bij het aandeel woningzoekenden binnen de primaire doelgroep? Graag een toezegging van de minister dat dit onderwerp van evaluatie zal zijn, en dat hij met voorstellen voor passende maatregelen zal komen wanneer blijkt dat gemeenten te passief blijven of een substantieel aantal gemeenten te lage kernvoorraden afspreekt.

Ik kom bij het passend toewijzen. Mijn fractie onderschrijft het beginsel van passend toewijzen. Het is van belang dat huurders in de primaire doelgroep een echt betaalbare woning krijgen aangeboden en niet een woning die in naam nog wel een sociale huurwoning is, maar voor veel mensen feitelijk al onbetaalbaar. Het uitgangspunt dat mensen in de primaire doelgroep een woning onder de aftoppingsgrens aangeboden moeten krijgen, delen wij dan ook. De vraag is echter of de vormgeving van dit uitgangspunt in de wet en in de AMvB niet dermate grof en inflexibel is, dat de ongewenste neveneffecten de positieve effecten van de maatregel zullen overstemmen.

De heer **Van Boxtel** (D66):
Mevrouw De Boer, ik heb een vraag aan u. U zegt dat de gemeenten waarschijnlijk niet zullen verzaken, maar u wilt nu wel van de minister horen wat voor mechanisme hij heeft, anders dan monitoring, als gemeenten dit wel doen. Waar ik een beetje mee worstel — en dat had ik al toen mijn collega van het CDA, mevrouw De Vries, aan het woord was — is dat op het moment dat wij iets gaan decentraliseren, omdat wij vinden dat er iets meer bij het lokale bestuur terecht moet komen, je in dit huis merkt dat onmiddellijk weer die neiging bestaat om te vragen wat we centraal kunnen doen. Daarbij slaat u in ieder geval zomaar de provincie over. Ik vraag me altijd af waar dat vandaan komt. Je geeft iets weg — we doen dat op allerlei terreinen, bijvoorbeeld bij de Wmo — en dan komt onmiddellijk de vraag aan het kabinet: wat kunt u beloven om te voorkomen dat het misgaat? Dat is op voorhand wantrouwen van hoe het zal lopen.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):
Er is op voorhand een behoefte om grondrechten van burgers zeker te stellen. Ik worstel daar zelf ook mee. Dus ik ben ervoor om de gemeenten een belangrijke rol te geven. De rijksoverheid heeft echter wel een stelselverantwoordelijkheid, juist op het borgen van grondrechten van de burgers. Hoe geef je daar als rijksoverheid vorm aan? Monitoring is daar een onderdeel van, maar het is de vraag of dat genoeg is. Daarom vraag ik de minister om dit expliciet te betrekken bij die evaluatie en te bekijken of gemeenten hun verantwoordelijkheid nemen en of de kernvoorraad overall voldoende wordt vastgesteld. Als het allemaal prima loopt, vind ik het prima, maar het is wel iets waarover we moeten nadenken. We kunnen niet zeggen: het ligt nu bij de gemeenten, dus zal het wel goed gaan. Ik ga graag uit van

vertrouwen, maar ik vind wel dat je erover moet nadenken hoe je als rijksoverheid die stelselverantwoordelijkheid goed invult.

Ik was gekomen bij de passendheidstoets en de vraag of de vormgeving daarvan niet te inflexibel is. Met name vanuit woningcorporaties wordt aan de bel getrokken over de ongewenste neveneffecten van de eis dat over drie jaar 95% van de woningzoekenden uit de primaire doelgroep een woning onder de aftoppingsgrens aangeboden moeten krijgen. Zo geeft Aedes aan dat een uniforme landelijke regeling het onmogelijk maakt om op regionaal niveau afspraken te maken en maatwerk te leveren, terwijl de beschikbaarheid van goedkope huurwoningen en de mogelijkheid om deze aan bepaalde inkomensgroepen toe te wijzen juist sterk verschilt tussen regio's, afhankelijk van de situatie op de woningmarkt.

Ook stelt Aedes dat in veel gemeenten simpelweg te weinig woningen beschikbaar zijn met een huur onder de aftoppingsgrens om aan de vraag vanuit de primaire doelgroep te kunnen voldoen; er is sprake van een mismatch. Volgens de woningcorporaties zijn er twee manieren om, wanneer het niet meer is toegestaan duurdere huurwoningen aan woningzoekenden uit de primaire doelgroep toe te wijzen, met deze mismatch om te gaan: of de doelgroep moet — nog — langer wachten op een betaalbare woning, of de woningcorporaties verhuren meer woningen onder de aftoppingsgrens. Dit zal dan moeten gebeuren door duurdere woningen goedkoper aan te bieden, want binnen drie jaar zal een corporatie er niet noemenswaardig veel goedkope woningen bij kunnen bouwen. Woningcorporaties snijden zichzelf daarmee echter wel in de vingers: zij krijgen minder huurinkomsten binnen, terwijl de verhuurderheffing die zij moeten betalen gebaseerd blijft op de — hogere — WOZ-waarde. De kans is groot dat de woningcorporaties de verhuur van duurdere woningen voor een prijs onder de aftoppingsgrens gaan compenseren door echt goedkope woningen die nu onder de maximaal redelijke huurprijs verhuurd worden duurder te gaan verhuren, tot vlak onder de aftoppingsgrens. Dit kan weer betekenen dat er tegenover besparingen op de huurtoeslag die betaald wordt boven de aftoppingsgrens — veel — hogere uitgaven voor huurtoeslag onder de aftoppingsgrens komen te staan, waarmee van de doelstelling dat de passendheidstoets bijdraagt aan de beperking van de kosten op de huurtoeslag niet veel overblijft. Dat kan toch niet de bedoeling zijn?

Vindt de minister niet dat hij met een dwingende landelijke norm van 95% de woningcorporaties in gemeenten waar nu een mismatch bestaat in een onmogelijke positie brengt? Waarom heeft hij niet gekozen voor een lager percentage in de AMvB, met meer ruimte voor lokaal maatwerk? Past dat niet veel beter bij de geest van dit wetsvoorstel, waarbij lokale afspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurders vooropstaan? Waarom wordt het lokale maatwerk wel voorop gezet als het gaat om het bepalen van de kernvoorraad, maar niet waar het gaat om het passend toewijzen? Deze twee onderwerpen hangen toch onlosmakelijk met elkaar samen?

Is de minister bereid om alsnog een lager percentage in de AMvB op te nemen, met daarbij de opmerking dat er in lokale prestatieafspraken andere percentages kunnen worden afgesproken? Indien hij hiertoe niet bereid is: hoe zouden woningcorporaties het genoemde dilemma naar zijn oordeel moeten oplossen? Moeten zij de wachtlijsten laten oplopen of moeten ze woningen onder de prijs gaan verhuren? Of ziet de minister nog andere oplossingen? Zou een — tijdelijke — huurkorting op basis van inkomen hier soelaas kunnen bieden? En als corporaties duurdere woningen onder de aftoppingsgrens gaan verhuren, hoe moeten ze dat dan betalen? Onderkent de minister het risico dat ze ter compensatie goedkopere huurwoningen dan maar weer duurder gaan verhuren, met alle gevolgen van dien voor de huurtoeslag? Te verwachten is dat de strikte eisen voor het passend toewijzen ook een rem zullen zetten op investeringen in het energiezuiniger maken van sociale huurwoningen. Immers, wanneer de huur onder de aftoppingsgrens moet blijven, zullen deze investeringen niet snel renderend zijn. De passendheidseisen kunnen er niet alleen toe leiden dat er niet wordt geïnvesteerd in duurzaamheid, maar ook dat huurders per saldo meer betalen aan een huur onder de aftoppingsgrens plus energielasten, dan dat ze zouden betalen aan een iets hogere huur met veel lagere energielasten. Ook dat kan toch niet de bedoeling zijn, zo vraag ik de minister, mede gezien het energieakkoord, dat ook door Aedes is getekend. Ziet de minister mogelijkheden om de regels voor het passend toewijzen zodanig aan te passen dat investeren in duurzaamheid en energiebesparing blijft lonen, bijvoorbeeld door bij het passend toewijzen niet alleen te kijken naar de kale huur, maar op de een of andere manier de totale woonlasten in ogenschouw te nemen?

De heer **Schouwenaar** (VVD):
Ik ben het van harte met u eens dat de passendheid een serieus probleem is en dat ook in toenemende mate wordt door een groot aantal oorzaken. Nu hadden wij het er net over of zaken lokaal of niet lokaal geregeld moeten worden. De prestatieafspraak is natuurlijk een groot goed, maar hier hebben wij het over de, zo zou ik bijna zeggen, primaire taak van de corporaties. Het is toch de hoofdreden van hun bestaan om lagere inkomensgroepen aan betaalbare woningen te helpen? Het ligt niet voor de hand om dan naar het Rijk te kijken voor een oplossing. Ik heb ook het idee dat er veel meer oplossingen zijn dat de twee die Aedes heeft aangedragen.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):
Ik ben het daar helemaal mee eens. En daarom vraag ik de minister waarom hij dat percentage landelijk op 95 stelt. Dat is heel inflexibel en daardoor wordt lokaal maatwerk onmogelijk. Juist door die lokale prestatieafspraken kun je bekijken wat het aanbod aan betaalbare huurwoningen in je eigen gemeente is en of je daar die 95% kunt halen. Als je dat kunt halen, is er geen probleem. Als er wel een probleem is, kun je bekijken hoe je lokaal tot een zo passend mogelijke toewijzing kunt komen. Bovendien kun je lokaal veel beter kijken naar de investeringen in energiebesparing.

De heer **Schouwenaar** (VVD):
Ik heb vanmorgen in de krant gelezen dat er aan de overkant wat anders gedacht wordt over die 95% in drie jaar. Maar goed, misschien moeten wij ons niet al te veel aantrekken van de overkant. Zou dit, juist omdat het een primaire taak of zelfs de hoofdtaak van de corporaties is, niet aanleiding voor de corporaties moeten zijn om hiermee aan de slag te gaan en dit aan te pakken? Dan kunnen ze bekijken hoe ver ze in drie jaar komen en vervolgens is het nog vroeg

genoeg om te bekijken of er zaken bijgesteld moeten worden.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):
Ja, mits je oog hebt voor mogelijke nadelige neveneffecten. En daar gaan mijn vragen over. Mijn vragen gaan niet over het uitgangspunt, maar wel over mogelijke nadelige neveneffecten. Als het effect is dat woningcorporaties om hun eigen huishoudboekje op orde te houden, de huur van alle woningen die nu echt goedkoop worden aangeboden, ophogen tot net onder de aftoppingsgrens, is het de vraag of je daarmee je doel bereikt. De oproep is dus eigenlijk om vooral te kijken naar het doel dat je wilt bereiken. En de vraag is of je daar niet een iets flexibeler mechanisme voor nodig hebt dan het echt vast te leggen op die 95%.

Wij hebben begrepen dat Platform31, een kennis- en netwerkorganisatie voor stedelijke en regionale ontwikkeling, bezig is met wat zij noemt een experiment passend toewijzen. Dat experiment bestaat uit het doen van onderzoek naar mogelijkheden en effecten en het ondersteunen van de vormgeving van beleid. Heeft de minister contact gehad met dit platform? Is hij bereid om in nader overleg te treden met dit platform, de woningcorporaties, de gemeenten en natuurlijk de huurdersorganisaties om nog eens kritisch te kijken naar de gewenste en ongewenste effecten van de nu voorgestelde passendheidsregels, en deze regels waar nodig aan te passen of een flexibeler toepassing mogelijk te maken?

Nu we het toch over de betaalbaarheid van sociale huurwoningen hebben, wil ik graag van de gelegenheid gebruikmaken om twee vragen te stellen die niet direct betrekking hebben op dit wetsvoorstel, maar wel zien op die betaalbaarheid. De eerste betreft de jaarlijkse huurverhoging die verhuurders in de sociale sector mogen doorberekenen. Die bedraagt dit jaar 1,5% boven de inflatie. Al jaren mogen de huren harder stijgen dan de inflatie, terwijl de inflatie voor een belangrijk deel wordt veroorzaakt door de huurstijgingen, maar dat terzijde. De ratio van deze boveninflatoire huurverhoging ontgaat mij, eerlijk gezegd. Kan de minister uitleggen waarom het nodig is om de huren met meer dan de inflatie te verhogen, en waarom het redelijk is dat huurders met lagere inkomens — we hebben het hier immers niet over de inkomensafhankelijke huurverhoging — deze extra bijdrage moeten betalen, en daarmee in hun koopkracht worden aangetast?

De tweede vraag betreft het toekomstige stelsel van huurprijsvaststelling aan de hand van inkomenshuren, huursombenadering en fiscalisering van de huren. Uit de schriftelijke antwoorden maken wij op dat de minister in het voorjaar van 2015 met voorstellen hiervoor komt. Nu afgelopen weekend de lente definitief is aangebroken, vraag ik de minister of het moment al daar is dat wij die voorstellen tegemoet kunnen zien. Ook hoor ik graag of het lukt om een voorstel te ontwikkelen dat breed wordt gedragen door organisaties van verhuurders en huurders. Kan de minister verder aangeven of bij de vormgeving van het toekomstige huurprijsbeleid ook bekeken wordt dat een stelsel niet remmend gaat werken op energiebesparing en dat wellicht gekeken wordt naar de totale woonlasten in plaats van alleen de kale huur.

Tot slot een enkel woord over de vrijstelling van de markttoets in situaties van erfpacht. Ik heb hier in de schriftelijke ronden ook naar gevraagd, maar vindt de antwoorden van de minister uitermate onbevredigend en juridisch discutabel. En daarin sta ik niet alleen, zo blijkt uit de brieven die wij ontvingen van Aedes en van F4, de corporaties in de grote steden. Zij baseren zich mede op een advies van het advocatenkantoor Kennedy van der Laan, een kantoor dat gespecialiseerd is in vastgoed- en huurzaken. Waar gaat het om? Het wetsvoorstel brengt mee dat corporaties onder strenge voorwaarden mogen investeren buiten hun primaire taken, bijvoorbeeld in herstructurering in stedelijke gebieden. Een markttoets moet dan wel aantonen dat marktpartijen geen interesse hebben. Ingevolge het amendement-Knops hoeft die markttoets niet plaats te vinden als de corporatie investeert op eigen grond, aangezien een marktpartij geen aanspraak kan maken op het eigendom van de corporatie. Dat zou namelijk in strijd zijn met het eigendomsrecht.

Het amendement heeft dezelfde uitzondering op de verplichte markttoets niet expliciet gemaakt voor erfpacht, waardoor er, in de redenering van de minister, voor erfpacht wel een markttoets zou moeten plaatsvinden. Het onderscheid dat hier gemaakt wordt tussen erfpacht en eigendom, is onlogisch en bovendien juridisch gezien ongerechtvaardigd, zo stelt ook advocatenkantoor Kennedy Van der Laan. Een gemeente geeft grond in principe altijd voortdurend of zelfs eeuwigdurend uit in erfpacht; tijdelijke erfpacht komt nauwelijks voor. Voor de wet heeft in geval van voortdurende erfpacht de erfpachter, als het op gebruik van de grond aankomt, nagenoeg dezelfde rechten als een eigenaar. Een woningcorporatie kan niet gedwongen worden het erfpachtrecht over te dragen aan een marktpartij. Het gelijkheidsbeginsel zou daarom moeten meebrengen dat de uitzondering op de verplichting een markttoets te laten uitvoeren voor niet-DAEB-investeringen ook zou moeten gelden voor op door gemeenten voortdurend of eeuwigdurend in erfpacht uitgegeven grond.

Erfpacht komt veel voor in steden met een grote herstructureringsopgave, waaronder de G4. Woningcorporaties kunnen in wijken waar dat hard nodig is, veel betekenen voor de kwaliteit van de woonomgeving en segregatie tegengaan. Een verplichte markttoets bij erfpacht voor dat bezit dat woningcorporaties niet gedwongen moeten overdragen, maakt herstructurering nodeloos ingewikkeld en tijdrovend. Deelt de minister onze analyse dat iemand die grond in voortdurende of eeuwigdurende erfpacht heeft, nagenoeg dezelfde rechten en plichten heeft als iemand die grond in eigendom heeft, en derhalve in beginsel gelijk zou moeten worden behandeld? Zo nee, waar zit juridisch gesproken precies het verschil, en waarom is dat verschil in casu relevant? Is de minister bereid om alsnog op zo kort mogelijke termijn de gelijkschakeling tussen eigendom en voortdurende erfpacht te regelen, zo mogelijk via de AMvB en zo nodig door middel van een reparatiewet? Het antwoord op deze en onze andere vragen wacht ik met belangstelling af.

☐

De heer **Ruers** (SP):
Mijnheer de voorzitter. De voorliggende wetsvoorstellen behelzen aanzienlijke wijzigingen van de Woningwet op het punt van de positie ven de toegelaten instellingen en de invloed van de huurders binnen die instellingen. In mijn

bijdrage zal het accent met name op de positie van de huurders liggen. De meeste voorgestelde wijzigingen kan onze fractie onderschrijven. Daarom heeft mijn partij in de Tweede Kamer voor deze wetsvoorstellen gestemd. Wij zijn blij met het feit dat de invloed van de huurders op het beleid van de woningcorporaties wordt verbeterd. Ik denk daarbij met name aan de grotere invloed van de huurdersorganisaties bij de nu verplichte prestatieafspraken en het instemmingsrecht bij fusies en verbindingen. Daarnaast achten wij de versterking van de positie van de gemeenten tegenover de corporaties van groot belang.

Naast deze instemming bestaat bij ons echter ook een aantal vragen en kritiekpunten. Ik zal die toelichten; ik leg daarbij andere accenten dan de voorgaande sprekers. Daar ben ik blij mee, want zij hebben al een aantal aspecten besproken die ik daarom niet hoef te bespreken.

De Tweede Kamer heeft bij de behandeling van de wetsvoorstellen een groot aantal amendementen aangenomen. Ik verwijs kortheidshalve naar de opsomming van deze amendementen in de brief van de minister aan deze Kamer van 17 december jl. Ik vraag in het bijzonder aandacht voor de amendementen op de stukken nrs. 48, 59, 61 en 63, die zien op de positie en de rechten van de huurders en de huurdersorganisaties. Het amendement op stuk nr. 48 van de heer Monasch c.s. gaat over de rol van huurdersorganisaties bij de totstandkoming van de prestatieafspraken en de gelijkwaardige informatiepositie voor gemeenten ten aanzien van de financiën en investeringen.

In een recente publicatie van Aedes wordt opgemerkt dat een belangrijke verandering in de wet te vinden is in het feit dat de huurdersorganisaties een volwaardige rol krijgen in de prestatieafspraken, een situatie die volgens dezelfde publicatie op dit moment nog niet bestaat. De vraag ligt dan voor wie de uiteindelijke beslissende zeggenschap heeft bij het bepalen van de inhoud van die afspraken. De minister heeft in zijn brief van 17 december jl. gesteld dat de prestatieafspraken gemaakt dienen te worden door de woningcorporaties, de gemeente en de huurdersorganisaties gezamenlijk. Ik stel de minister de volgende vraag: indien deze drie partijen in onderling overleg niet tot overeenstemming komen en er zodoende geen prestatieafspraken gemaakt kunnen worden, bijvoorbeeld omdat de visie van de corporatie afwijkt van de visie van de huurdersorganisatie, hoe moet er dan gehandeld worden om toch tot die afspraken te komen? Als wij uit de voorstellen van de minister mogen afleiden dat partijen dan een beroep op de minister kunnen doen — ik hoor graag van hem of dat de juiste visie is — welke bevoegdheden en mogelijkheden heeft de minister dan tot zijn beschikking om die afspraken wel tot stand te brengen en welke criteria hanteert de minister daar dan bij? En wat verstaat de minister in dit verband onder een volwaardige rol van de huurdersorganisaties? Wij horen het graag.

In het verlengde hiervan wijzen wij op de knelpunten in de huidige praktijk. Het komt voor dat er reeds prestatieafspraken zijn gemaakt tussen een gemeente en een corporatie, bijvoorbeeld in grote steden, maar dat de corporatie die afspraken niet wil nakomen, met een beroep op haar slechte of onvoldoende financiële positie, die volgens de corporatie met name het gevolg is van de verhuurderheffing. De praktijk leert dat de gemeente in die situatie met lege handen staat. Zal dat anders worden na invoering van de nieuwe wettelijke bepalingen? Dat hoor ik graag van de minister.

In de huidige situatie komt het voor dat een corporatie om financiële redenen besluit tot het slopen van woningen die tot de kernvoorraad behoren, waarbij de huurders grote bezwaren hebben tegen de sloop. Niettemin kan zo'n corporatie haar sloopplan doorzetten omdat noch de gemeente noch de huurdersorganisatie een effectief middel heeft om de sloop tegen te houden. Wij vragen de minister of deze situatie onder de nieuwe wet verandert, en zo ja, op welke manier en of daarbij naar de mening van de minister dan ook sprake is van een volwaardige rol voor de huurdersorganisatie.

Daarbij wil ik ook verwijzen naar de niet minder dan 286 vragen die de Tweede Kamer heeft gesteld naar aanleiding van het voorliggende ontwerpbesluit. Ik heb inmiddels gezien dat de afgelopen dagen al behoorlijk wat antwoorden zijn binnengekomen; er is hard gewerkt. In nummer 79 van deze lijst wordt de minister gevraagd of hij van mening is dat het in lijn zou zijn met de aanbevelingen en de bevindingen van de parlementaire enquêtecommissie als huurdersorganisaties zouden moeten instemmen met een saneringsplan. Mijn aanvullende vraag daarbij is of huurders ook moeten of mogen instemmen met een sloopplan voor hun woningen. Als er een verschil van mening is tussen een corporatie en de huurders en als de corporatie dan toch doorgaat met slopen, kan de huurdersorganisatie dat dan onder de nieuwe wet tegenhouden of blijft het bij het oude en heeft zij geen bevoegdheid om dat tegen te houden?

Ik stel verder vast dat veel van de 286 vragen betrekking hebben op essentiële aspecten van de voorgestelde wetswijziging en dat het mede daarom ook voor deze Kamer van belang is om kennis te nemen van de uitkomsten van de gedachtewisseling in de Tweede Kamer. We hebben inmiddels een aantal stukken gezien. Is de minister bereid om deze Kamer over die uitkomsten te informeren voordat het besluit wordt uitgevaardigd? Het voorliggende wetsvoorstel is uitgebreid, maar op een aantal punten ook zeer globaal. Er zijn veel goede amendementen aangenomen. Die worden nu uitgewerkt, maar de uitwerking daarvan is natuurlijk heel essentieel voor onze beoordeling van het geheel. Ik zou het prettig vinden als ook deze Kamer daar iets over zou kunnen zeggen. Het heeft dus mijn voorkeur dat de minister het resultaat dat hij aan de overkant heeft bereikt, eerst aan deze Kamer voorlegt.

Tot slot wil ik namens mijn fractie graag de mening van de minister vernemen over het amendement-Verhoeven c.s. op stuk nr. 59, waarin is bepaald dat er een versterking moet komen van de scholing en professionalisering van huurdersorganisaties via de Wet op het overleg huurders verhuurder en de verplichte financiële ondersteuning door de corporaties. Bij de huidige overlegwet — ik kom nu weer op de praktijk van nu — komt het voor dat huurdersorganisaties aan een corporatie financiële ondersteuning vragen voor het inschakelen van deskundigen, maar dat zo'n verzoek simpelweg wordt afgewezen omdat de corporatie het inschakelen van een deskundige door de huurdersorganisatie niet nodig vindt. Op dat moment is er geen geld, kunnen de huurders geen deskundige inhuren en kunnen zij niet verder. Is dat volgens de minister in het kader van de huidige overlegwet een acceptabele opvatting van de corporatie? En hoe zou die vraag volgens de minister beantwoord moeten worden onder de nieuwe wet? Wij zien

de antwoorden van de minister met belangstelling tegemoet.

☐

De heer **Duivesteijn** (PvdA):
Voorzitter. In 1994, een kleine tijd geleden, mocht ik als woordvoerder van de Tweede Kamerfractie van de PvdA de Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting ofwel de zogeheten bruteringsoperatie volkshuisvesting behandelen. U kunt zich voorstellen dat het voor mij een bijzonder moment is om nu, twintig jaar na de verzelfstandiging van de woningcorporaties, bij de behandeling van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting opnieuw te mogen optreden als woordvoerder, maar nu van de PvdA-fractie in de Eerste Kamer. Het werd toen een wekenlang durend intensief debat met de door mij overigens zeer gewaardeerde staatssecretaris Enneüs Heerma en, na het aantreden van Paars I, met staatssecretaris Dick Tommel. Beiden zijn politiek verantwoordelijk voor de verzelfstandiging van de sociale huursector.

Met deze technische operatie bevrijdde de rijksoverheid zichzelf en de sociale huursector van een ingewikkeld web van woninggebonden subsidies en kapitaalleningen. Het ging om een veelvoud van per project aangegane verplichtingen die gekoppeld waren aan de realisering en de exploitatie van nieuwbouw- en renovatiewoningen ten tijde van de wederopbouw en de stadsvernieuwing. De vrijmaking van deze omvangrijke bureaucratie was zonder twijfel een zegen, zowel voor de rijksoverheid als voor de sociale huursector. In de politieke debatten stond dan ook niet zozeer de technisch-financiële operatie centraal, maar de vraag naar de mogelijke effecten daarvan. Was de financieel zelfstandige sociale huursector als publieke sector wel voldoende ingebed in een goed, helder wettelijk kader? Was de publieke taak voldoende gedefinieerd en daarmee voldoende verankerd? Was er sprake van een evenwicht in de relatie tussen de gemeente en de afzonderlijke woningcorporaties? Hadden de huurders nog wel invloed op het te voeren beleid van de eigen woningcorporatie? Last but not least: was het financieel toezicht in een van de fraudegevoeligste sectoren wel verzekerd? Tussen de regering en verschillende Tweede Kamerfracties is er in die tijd grote verdeeldheid ontstaan over de vraag of en, zo ja, hoe de woningcorporaties als publieke sector moesten worden ingebed in een goed en transparant wettelijk kader. Ik durf zonder meer te zeggen dat er binnen de sociale huursector een diepe weerzin bestond tegen invloed van de politiek op het eigen functioneren. In de sector was gaandeweg het ideaal van een zichzelf regulerende volkshuisvestingssector ontstaan; een sector die binnen het door Aedesvoorzitter Willem van Leeuwen zo hartstochtelijk uitgedragen concept van het "maatschappelijk ondernemen" zelf verantwoordelijk zou zijn voor de volkshuisvesting. De overheid zou op afstand komen te staan. De politiek mocht nog wel doelen voor het wonen formuleren, maar over de vraag hoe deze publieke taak — de zorg voor het wonen, met in het bijzonder het wonen van de lagere inkomensgroepen — inhoud te geven ging de sociale huursector in het vervolg zelf. In 1994 was voor de regering vooral het kortetermijnresultaat belangrijk. Het bruteren van subsidies en leningen zou immers, naast de beëindiging van een omvangrijk en complex bureaucratisch geheel, ook in technische zin het EMU-tekort verlagen. Een fundamenteel debat over een wettelijk kader zou een overkomst over de bruteringsoperatie met de sociale huursector in de weg zitten, en dus werd de magische bezwering "vertrouwen geven aan de sector''. Met verve verdedigden de beide staatssecretarissen dan ook de noodzaak van het vertrouwen van de politiek in de sector. Een roep om regelgeving — de inbedding in een goed publiek stelsel — was een uitdrukking van wantrouwen en werd als politiek incorrect gezien.

Vanuit de Tweede Kamer is er desalniettemin sterk op aangedrongen om wel degelijk inhoud te geven aan een deugdelijk wettelijk kader voor de sociale huursector. Ik roep in herinnering dat de debatten over wetsvoorstel 23817 op 6 april 1995 werden afgesloten met de aanvaarding van maar liefst zeven moties, allen van de hand van Machteld Versnel-Schmitz van D66 en ondergetekende. Al deze moties hadden betrekking op het creëren van een deugdelijk wettelijk kader, waarin er werd gestreefd naar checks and balancesdie passend zijn voor een publieke sector; een kader dat een grote verantwoordelijkheid heeft ten opzichte van de samenleving en financieel beheerder is van een onvoorstelbaar omvangrijk maatschappelijk vermogen. Ik kan uiteraard niet nalaten hier te wijzen op de motie op stuk nr. 31, die uitspreekt om "in overleg met de Algemene Rekenkamer te komen tot de instelling van een onafhankelijk instituut, dat zal worden belast met het financieel toezicht op toegelaten instellingen en de daarmee verbonden andere rechtsvormen". In het rapport van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties en de voorliggende Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting worden vrijwel dezelfde teksten en toelichtingen gebruikt als toen de kern van het debat vormden.

Maar gedane zaken nemen geen keer en dus kunnen wij nu, twintig jaar later, de balans opmaken van de verzelfstandiging van een publieke sector. Buiten kijf staat dat er op het beleidsterrein van het wonen inhoudelijk veel mooie en bijzondere resultaten zijn bereikt. Nederland kan trots zijn op het feit dat zijn steden, maar ook de huisvesting van lagere inkomensgroepen, in algemene termen op een hoog niveau staan. Wij hebben hier fatsoenlijke huisvesting en geen no-goarea's. Dat is het resultaat van een gezamenlijke inspanning van de politiek en de sociale huursector, en dus een grote verworvenheid. Maar wanneer wij kijken naar hoe de zelfregulering van de sociale huursector en ook het toezicht van de rijksoverheid hun beslag hebben gekregen, is de uitkomst ronduit negatief. Het stelselmatig ontbreken van een afdoende systeem van checks and balancesbinnen een wettelijk kader waarin de rollen tussen de politiek verantwoordelijken en de sociale huursector goed zijn vastgelegd, heeft mede geleid tot een reeks van incidenten, buitensporigheden en mismanagement.

De bevindingen van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties hierover zijn klip-en-klaar. Het gevolg is dat er materieel sprake is van een enorm verlies aan maatschappelijk vermogen. De prijs van dit falen door de onderlinge solidariteit van woningcorporaties binnen het stelsel, is feitelijk op de huurders afgewenteld. Zij kunnen als gevolg hiervan immers niet profiteren van een meer gematigd huurbeleid, ondervinden de last van het oplopen van het tekort aan sociale huurwoningen en lopen bovendien nog het risico dat hun woning, als gevolg van een sanering, wordt verkocht aan een andere, particuliere, investeerder. Het is eigenlijk cynisch hoe het eigen falen van managers hier wordt afgewenteld op de doelgroep waarvoor men zegt te werken. In moreel opzicht is dit het faillissement van een publieke sector. Deze sector heeft dan ook het vertrouwen van het publiek verloren en er is feitelijk geen enkele politieke partij meer die zich nog echt op de

ouderwetse manier identificeert met dit deel van ons publieke stelsel. En dat is eigenlijk heel jammer.

De reactie is duidelijk. In het voorliggend wetsvoorstel doet het parlement wat het naar mijn idee jaren achtereen heeft nagelaten, namelijk een publieke sector inbedden in een werkelijk wettelijk kader, dat ervoor moet zorgen dat de schoenmaker ditmaal wel bij zijn leest blijft. Het wetsvoorstel kan niet alleen worden gezien als het verlies van een sector die zijn eigen ambitie tot zelfregulering niet heeft waargemaakt, maar het is zeker ook een trieste afsluiting van een misplaatst vertrouwen van de politiek in 1994/1995 in de zelfregulering van de sociale huursector.

De heer **Van Boxtel** (D66):
Ik vind het mooi dat de heer Duijvestein teruggrijpt op de periode waarin dit is ontstaan. Dat gun ik hem van harte. Hij is als geen ander van meet af aan hartstochtelijk bij de ontwikkeling van de volkshuisvestingssector betrokken geweest. Daarmee lijkt de cirkel bijna rond te zijn. De heer Duivesteijn heeft terecht een aantal moties aangehaald die al in de periode 1994-1998 zijn ingediend, dus na de bruteringsoperatie en onder het nieuwe stelsel. Waaraan ligt het dat daaraan nooit een follow-up is gegeven? We hebben een parlementaire enquête gehad en pas nu komt die gedachte weer op tafel. Wij zijn inmiddels twintig jaar verder. De heer Duijvesteijn zei dat er geen politieke partij is die zich dit heeft aangetrokken. Als een motie wordt aangenomen, verwacht je ook dat die wordt uitgevoerd. Dat is niet gebeurd.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):
Dat is niet een-op-een gebeurd. Er zijn wel voortdurend reparaties van het stelsel geweest. In die zin was er sprake van een on-going proces. De politieke partijen waren vaak sterk verweven met de sociale huursector, ook in personele zin. Er waren veel personele unies. De afstand tussen veel politieke partijen en de sociale sector was misschien niet groot genoeg. Voor een deel ging het ook om opportunisme. Een bewindspersoon kan alleen succes hebben als hij een coalitie sluit met een publieke sector die materieel veel van de prestaties moet realiseren.

Ik heb als wethouder twee situaties meegemaakt. In de eerste periode hadden wij het nog voor het zeggen. In de tweede periode waren wij afhankelijk. Toen wij het nog voor het zeggen hadden, hadden wij geld en contingenten. De gemeente had toen de lead en de corporaties waren eigenlijk uitvoeringsorganisaties. Bij de verzelfstandiging hebben de corporaties heel veel geld meegekregen. Zij hoefden niet voor eigen geld te werken. Zij hebben die zak met geld in een keer gekregen in plaats van dat die werd uitbetaald in jaarlijkse termijnen. Daardoor zijn de posities fundamenteel veranderd. De checks en balances waren belangrijk. Ik kan uit eigen ervaring zeggen dat de wethouder volkshuisvesting niet meer bestaat. Er is alleen nog maar een vragende partij. In die zin is deze herzieningswet heel belangrijk. Daarmee wordt een forse correctie doorgevoerd op de structuur van de sociale huursector.

De heer **Van Boxtel** (D66):
Dank voor deze historische terugblik. De heer Duivesteijn kan leunen op een dubbele ervaring als lokaal bestuurder. Mijn vraag was meer op een ander aspect toegespitst. In een aangenomen motie wordt om een goed toezichthoudend kader gevraagd, maar dat is er kennelijk niet gekomen. Wat is daar de oorzaak van? Dit is iets dat iedereen zich mag aantrekken. Pas ruim twintig jaar na dato wordt deze correctie op die omvangrijke stelselwijziging doorgevoerd.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):
Ik zou nu kunnen doorgaan met mijn betoog, omdat ik net wilde zeggen dat de belangrijkste les vandaag misschien wel is dat wij ons realiseren dat wat met de sociale huursector is gebeurd, niet uniek is. We moeten ons realiseren dat er vroeger sprake was van een publieke sector die sterk verbonden was met het burgerinitiatief waaruit hij voortkwam; dat was de grondslag. Het gevolg daarvan was dat er sprake was van een correctie van binnenuit, maar met de ontzuiling, de professionalisering en institutionalisering zien wij dat de burger het initiatief is kwijtgeraakt. Als de politiek zich dan ook op grote afstand plaatst, zoals het geval is met de sociale huursector, is de publieke sector naar mijn mening feitelijke footloose. De noodzakelijke tegenspraak is verdwenen en in dit vacuüm zien wij dat "de dokter belangrijker is geworden dan de patiënt". Het instituut, de eigen dynamiek van de professional, wordt meer bepalend voor de ontwikkelingsrichting dan de sociale taakstelling. In essentie gaat het dus om de vraag hoe wij in ons land de relatie tussen politiek en overheid enerzijds en publieke sector anderzijds kunnen herstellen. Dit is wat mij betreft de kern. Als ook in de toekomst publieke taken, conform onze Nederlandse traditie, door private organisaties worden uitgevoerd, zijn de publieke inbedding en sturing ervan — het publieke opdrachtgeverschap en de publieke controle erop — essentieel.

Het bijzondere van de publieke sector is dat hij zijn taak vervult in de fysieke ruimte tussen overheid en markt. Dat brengt een volstrekt eigen dynamiek met zich. In het geval van de sociale huursector is er zelfs sprake van een doelgroep die geen enkele andere keuze heeft dan te huren. Waar je in de zorg nog van verzekeraar kan wisselen, is er binnen het woonstelsel voor huurders met een laag inkomen geen reëel alternatief. Juist die afhankelijkheid vereist eerder dienstbaarheid dan een opstelling als een marktconform handelende entrepreneur. Het marktdenken van veel van de professionals in de sociale huursector heeft de sector in de afgelopen twintig jaar van een deel van de politiek, de burgers en haar eigen huurders vervreemd. Veel van de interne debatten die ik mocht meemaken, gaan nauwelijks nog over de intrinsieke doelstellingen van wat ooit een idealistische sector was. De sector, het bedrijf, de waarde van het onroerend goed en de strategische posities lijken steeds meer centraal komen te staan. Het instituut is meer en meer een doelstelling in zichzelf geworden. Die bestuurders van woningcorporaties die pleiten voor uittreding, zijn de ultieme illustratie daarvan. Naar mijn overtuiging is de crisis in dit deel van de publieke sector dan ook bovenal een morele crisis, waarin het belang en de ontwikkeling van het instituut dominanter zijn geworden dan de publieke doelstellingen. Overigens komt deze analyse ook voor in het rapport van de enquêtecommissie.

Het debacle van de sociale huursector is dan ook een keiharde les voor de politiek, het parlement en de sector. Ik zou het goed vinden als wij daar lessen uit zouden trekken. Daarom deze wat algemene reflectie. Het zou goed zijn als wij opnieuw zouden kijken naar het doel en wat de organiserende principes van een publieke sector zouden moeten

zijn. Een terugkeer van de sociale huursector naar het hart van zijn publieke taakstelling is daarin cruciaal. De toegelaten instelling is per definitie geen commerciële sector! Zij vervult een strikt publieke taak en dient haar diensten dan ook zo in te richten dat zij zich richt op die activiteiten die én door de overheid én door de markt niet kunnen of zullen worden uitgevoerd. De sociale huursector is dus geen belegger in onroerend goed, geen vastgoedbedrijf, maar een vereniging of stichting die via de woning en woon- en leefomgeving diensten verricht die primair sociaal zijn. Dat moet uiteraard financieel verantwoord zijn, maar daarin staan burgers — in dit geval vooral de huurders van de woningcorporaties en de bewoners van vaak kwetsbare wijken — centraal. De schaalgrootte van een organisatie en de mate van professionalisering zijn daarbij afgeleiden van de doelstelling zelf. In de kern gaat het om het werken aan publieke doelen, door het Rijk en gemeenten geformuleerd, om een dienstbare houding naar de huurders, om volledige transparantie en, niet onbelangrijk, om organisaties die in essentie democratisch moeten zijn. In die zin is de suggestie van de heer Schouwenaar voor een WOB voor de semipublieke sector interessant. De vraag is of de ingrediënten daarvoor, met deze wet, aanwezig zijn.

Net als veel betrokkenen bij het wonen in Nederland hebben wij met een zekere spanning uitgekeken naar de conclusies van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties over de toekomst van ons woonstelsel. De commissie schetst daarvoor drie varianten: a) de sociale huisvesting laten organiseren door de markt, b) de sociale huisvesting laten organiseren door de overheid, en c) de sociale huisvesting laten organiseren door burgers. Hoewel wij naar een ander woonstelsel zouden willen overgaan, hebben wij waardering voor het feit dat de parlementaire enquêtecommissie voorrang heeft gegeven aan het repareren van het wettelijk kader van de huidige sociale huursector. Het is, zoals de enquêtecommissie in haar rapport stelt, zaak eerst "orde op zaken te stellen". Daarin staat onvermijdelijk een zekere restauratie van het historisch gegroeide publieke stelsel centraal. Materieel loopt de Herzieningswet toegelaten instellingen echter het risico een standstill te zijn of te worden. Die ordent vooral wat in het verleden niet of in onvoldoende mate geordend was. Daarin kan een "terugkeer naar de kerntaken" worden gelezen als een ongewenste inperking van een vastgoedsector die z'n vleugels wilde uitslaan. Je kunt het echter ook lezen als de rehabilitatie van het oorspronkelijk gedachtegoed van een publieke sector. Ik kies voor die laatste interpretatie.

Ik ben van mening dat ons woonstelsel is gebaat bij een sociale huursector die zich primair concentreert op zijn sociale opgave. Daarbij gaat het zowel om de huisvesting van de doelgroepen van beleid als om de woon- en leefomstandigheden van deze doelgroepen. Dat is complexer dan ooit, doordat de transformatie naar een multi-etnische samenleving meer aandacht vraagt voor de sociale opgave waarvoor de sector staat. Een samenleving waarin verschillende culturen met elkaar samenleven, begint in de buurten en de wijken. Daarin harmonie brengen, valt naar mijn mening onder de kerntaken van de corporaties. Het is aan de sociale huursector om zich als publieke sector te hervinden, juist gezien deze opgave. Tegen die achtergrond is de PvdA-fractie dus positief over het voorliggende wetsvoorstel. Het wettelijk kader zoals dat thans aan ons wordt voorgelegd, had er al eerder moeten zijn. Nu repareren wij, terecht, de checks and balances tussen de sociale huursector, de regering en de partners in het veld, waaronder de gemeentelijke overheid, de huurdersorganisaties en de mensen die deel uitmaken van de doelgroep.

De heer **Van Boxtel** (D66):
Ik vind dit een prachtig mooi betoog dat de geschiedenis van twintig tot dertig jaar volkshuisvesting in Nederland laat zien. Ik heb de enquête natuurlijk ook gevolgd en het rapport van de commissie gelezen. Er zijn majeure incidenten geweest met echte uitwassen. Uit het betoog van de heer Duivesteijn zou echter kunnen worden afgeleid dat de hele sector het niet voor elkaar had. Ik zou graag zien dat die indruk wat wordt genuanceerd. Vooral in de laatste zin klonk een beetje door dat het allemaal niet goed was of niet deugde. Daar wil ik afstand van nemen. Ik heb in het verleden in de stadsvernieuwing en het grotestedenbeleid ook echt heel goede voorbeelden gezien van corporaties die wel degelijk verantwoordelijkheid namen, niet alleen voor de woning en de instandhouding van die woning, maar ook voor de bredere leefbaarheid. Het lijkt mij op zijn plaats dat wij ons vooral richten op de vraag waar het misging en wat wij nu moeten corrigeren. Wij moeten niet de suggestie wekken dat het allemaal kommer en kwel was. Ik verwacht dat de heer Duivesteijn dat met mij eens is.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):
Ik heb heel nadrukkelijk onderscheid gemaakt tussen de prestaties die zijn geleverd, en de zelfregulering. Er zijn natuurlijk fantastische prestaties geleverd voor de wederopbouw en de stadsvernieuwing. Er zijn miljarden in die sector geïnvesteerd en er zijn veel idealen waargemaakt. Ik kan mij dat nog heel goed herinneren uit mijn stadsvernieuwingsperiode. Ik heb letterlijk gezegd dat wij het wonen goed voor elkaar hebben in Nederland en dat wij geen no go areas hebben. De zelfregulering is echter volstrekt mislukt en daar gaat het natuurlijk om. Dat veel corporaties zich gelukkig goed hebben georganiseerd en zich in het kader van de zelfregulering fatsoenlijk hebben gedragen, is natuurlijk prima. Het principe van maatschappelijk ondernemen werd destijds ideologisch sterk uitgedragen door Van Leeuwen, de toenmalige Aedes-voorzitter: wij nemen verantwoordelijkheid voor het wonen in Nederland en de politiek moet op afstand blijven. We moeten gewoon constateren dat dat echt mislukt is. Dat is niet mijn conclusie maar ook de conclusie van de parlementaire enquêtecommissie, in alle heftigheid. Natuurlijk komt de kritiek dan misschien wat scherper door.

Ik wil nog twee punten behandelen, namelijk een paar onderdelen van de wet en iets over de nabije toekomst. Als het gaat om de wet vinden wij het ongelofelijk belangrijk dat er sprake is van wat ik noem de vermaatschappelijking van de sociale huursector. In die zin is het heel belangrijk dat de relatie met de huurders zal worden versterkt. Het is eigenlijk heel triest en jammer dat die relatie zo mager is. Wij vinden het belangrijk, en wij zouden dat ook erg willen steunen, dat corporaties zich gaan richten op het gebied binnen één woningregio, waardoor je dus echt een directe koppeling krijgt tussen een woningbedrijf en de mensen die in een woningregio wonen, zoals een gemeente gekoppeld is aan een grensgebied. Die verankering is voor de focus ontzettend belangrijk. In die zin vinden wij defuseren wel degelijk iets waarnaar zou moeten worden gestreefd, zij het dat dat op een fatsoenlijke manier zou kunnen gebeuren. Maar die vermaatschappelijking is

essentieel. Wij zouden het dan ook toejuichen wanneer binnen de sociale huursector het denken in "klanten" wordt veranderd in "onze doelgroep", "onze huurders" en "onze leden", waardoor het publieke karakter van de sector opnieuw betekenis zou kunnen krijgen. Hierin past ook de terugkeer naar de essentie, het bestaansrecht van de corporaties.

Over DAEB en niet-DAEB is al gesproken. Op sommige momenten is het natuurlijk goed om bepaalde activiteiten te verrichten die noodzakelijk zijn, bijvoorbeeld in een stadsvernieuwings- of een herstructureringsgebied, wanneer de markt niet optreedt. Maar wij steunen de grondgedachte dat de sector zich bezighoudt met die kerntaken en zich daarop focust. Het is geen commerciële ...

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA):
Ik wil graag even een stukje terug, want wij gaan nu heel snel naar het andere onderwerp. Ik kan het hele betoog van de heer Duivesteijn volgen en het op bepaalde punten zelfs omarmen. Ik heb gewezen op theorie en praktijk. Ik heb een gemeente als Amersfoort als voorbeeld genoemd, die op dit moment haar totale volkshuisvestingsbeleid met twee woningbouwcorporaties realiseert. Als je gewoon de regels volgt, zou Amersfoort dat niet meer kunnen doen omdat die woningbouwcorporaties zich moeten terugtrekken op hun kerngebied, dus daar waar zij de meeste woningen realiseren. Dat zou dan betekenen dat Amersfoort, in ieder geval tijdelijk als u zegt voorstander te zijn van defusering, zonder corporaties komt te zitten. Dat zou dus in theorie kunnen betekenen dat je een aantal jaren je volkshuisvestingsbeleid niet op orde hebt. Wat vindt u daarvan?

De heer **Duivesteijn** (PvdA):
In de eerste plaats wordt defuseren niet voorgesteld, helaas. Wat ons betreft, zou de minister daarin radicaler mogen en eigenlijk ook moeten zijn. Het gekke is dat er in de sociale huursector sprake is van een ongelofelijke schaalvergroting die rationeel geen grondslag heeft. Tal van corporaties hebben maar 1.000, 2.000, 3.000, 5.000 of 6.000 woningen en functioneren fantastisch, zelfs in de grote steden, op het salaris van de bestuurder na natuurlijk, dat dan weer onpassend hoog is, maar dat geheel terzijde. Defuseren zou juist kunnen betekenen dat er meer eenheden op maat zouden ontstaan. Daarvoor is het nodig dat de sector bijvoorbeeld de onderlinge solidariteit op een andere manier organiseert.

Dan kom je op de vraag of de sector een vastgoedbedrijf is of een gekoppelde organisatie die een publiek belang uitvoert als toegelaten instelling ten behoeve van een heel specifieke groep in de samenleving. Natuurlijk kan het niet zo zijn dat een stad zonder woningcorporaties zou komen te zitten, maar de vraag is hoe we het zo kunnen organiseren dat er weer een direct contact ontstaat. Dat is naar mijn gevoel essentieel.

Ik heb zelf in Almere — zeg ik dan nog maar even tussen haakjes — mogen meemaken dat de relatie met de Alliantie en Ymere in het algemeen goed was en dat er een direct contact was op het moment dat ze nog in Almere gehuisvest waren. Toen ze zich vervolgens gingen centraliseren, werd dat alles op afstand gezet en kwam er opeens een hele tussenlaag. Nu had ik daar persoonlijk niet zoveel last van; ik wil bovendien niet iedereen ontmoeten, maar dat geheel terzijde. Dat is mijn antwoord.

Wat DAEB en niet-DAEB betreft, waarbij ik voor een wat uitgebreider toelichting verwijs naar mijn tekst, zeg ik tegen de minister, steunen wij in de kern de grondgedachte van een concentratie. Maar corporaties moeten wel degelijk kunnen investeren in de verbetering van de leefbaarheid van kwetsbare wijken. Wij zullen al snel zien dat de marktpartijen daar vaak niet opereren. Dan moet die ruimte er zijn.

De vraag is hoe het toezicht vorm krijgt. Er komt dan nu één Autoriteit woningcorporaties. De inbedding, de onafhankelijkheid en de koppeling naar de volkshuisvestelijke opgave zijn essentieel.

Ten slotte maken we ons als het gaat om de afzonderlijke onderwerpen grote zorgen over de ongerichte uitverkoop van de sociale woningvoorraad. Dat is echt een heel grote zorg. We weten dat wanneer een particuliere investeerder sociale huurwoningen wil overnemen, je dat op voorhand moet wantrouwen. Dat zeg ik niet vanuit een negatieve basishouding maar vanuit de ervaring hoe de markt werkt, namelijk dat beleggers woningen na tien of vijftien jaar goed rendement afstoten en uitponden, om vervolgens weer opnieuw een fors bedrag te verdienen. Dus een investeerder die bestaand bezit overneemt, heeft vooral het doel om vermogenswinst te maken op een later tijdstip. Wij maken ons daarover heel grote zorgen. Dat is ook de reden waarom wij voortdurend hameren op de vraag of het stelsel zoals wij dat kennen eigenlijk niet gewoon achterhaald is in de manier waarop wij werken.

Dan kom ik op het laatste onderdeel.

De heer **Schouwenaar** (VVD):
Met excuses dat ik de heer Duivesteijn onderbreek, want hij zette net weer een hogere versnelling in.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):
Dat is alleen maar om tijdsredenen.

De heer **Schouwenaar** (VVD):
Hij is toch niet heel erg positief over de eigendomsoverdracht van de corporatiesector naar de particuliere sector. Ik neem aan dat hij het dan over gereguleerde woningen heeft. Hij noemde dat in het begin van zijn betoog ook een van de kwalijke gevolgen voor huurders als gevolg van misstappen van de corporatie. Ik vraag mij af waarom hij zich daarover zulke zorgen maakt en waar die zorgen dan uit bestaan. Want er is toch ook in de wet een hele reeks waarborgen voorzien bij het verkopen van gereguleerde woningen aan een zittende huurder of aan een collega corporatie? Als het een particulier is, moet er een verklaring omtrent het gedrag en een Bibobtoets zijn en moet het in de prestatieafspraken staat. Dus dit is met nogal wat waarborgen omgeven. Bovendien levert die verkoop geld op waarmee weer nieuwe investeringen in passende volkshuisvesting kunnen worden gedaan. Dus dat de volkshuisvesting er ook als totaal slechter van zou worden, begrijp ik niet goed. Een concreet voorbeeld is Patricia, dat nu 5.700 woningen heeft overgenomen van Vestia. Laten we blij zijn

dat Patricia dat gedaan heeft, want Vestia moest uit de problemen worden geholpen. Ik heb ook in het Aedes-Magazine — ik denk dat we dat allemaal lezen, want iedereen citeert daaruit — gezien dat Patricia overloopt van de goede voornemens om ook de huurders op een plezierige manier tegemoet te treden. Dus ik begrijp de zorgen van de heer Duivesteijn niet zo goed.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):
De zorgen zijn tweeledig.

1. Wat is de opvatting over de toekomst van het stelsel?

2. Wat is de praktijk?

Als wij kijken naar de woningen die in het verleden verkocht zijn door het ABP en het PGGM — dat zijn particuliere investeerders, beleggers — dan zien we dat dat bezit sterk versnipperd is geraakt en dat het beheer ervan problematisch is geworden. Dus je bent eigenlijk je eigen stadsvernieuwingsopgave aan het creëren. Daarmee kom ik op een ander, vrij fundamenteel onderwerp. We hebben in Nederland alles keurig netjes opgedeeld in huur en koop. Dat zijn twee verschillende werelden. Wanneer we kijken naar koop, is alles individueel en zijn de risico's ook individueel gedefinieerd. De grote vraag is hoe je de kwaliteiten van de sociale-huursector, die beschermstructuur, kunt gebruiken om bij het overdragen van het bezit vergelijkbare voorwaarden te creëren op het moment dat het in het bezit is van institutionele partijen. Dus we maken ons vooral zorgen over het ongericht uitponden, over speculatie en over het maken van winst. We praten niet over de periode waar de heer Schouwenaar het over heeft. Daar geldt een zekere bescherming voor. Er is een huurwet. Het gaat over een doorkijk in de tijd en de vraag wat er dan gaat gebeuren. We kunnen in Nederland al tal van plekken aanwijzen die problematisch zijn, gewoon door het uitponden van bezit.

De heer **Schouwenaar** (VVD):
Ik heb nog een aanvullende vraag. Er wordt ook wel eens gesproken, gedacht en geschreven over een grootscheepse uitruil van gereguleerde woningen die nu in particulier bezit zijn met wat duurdere woningen boven de liberalisatiegrens, die nu in bezit zijn van de corporatiesector, zodat men zich beter kan bewegen op een terrein waar men het beste thuis is. Moet ik uit de woorden van de heer Duivesteijn begrijpen dat hij zo'n uitruil positief beoordeelt?

De heer **Duivesteijn** (PvdA):
We praten hier over een sector die ongelofelijk kapitaalintensief is. De vastgoedwaarde is 285 miljard en de schuldpositie is 90 miljard. Dat wil zeggen dat er in die sector heel veel kapitaal kan worden vrijgemaakt op het moment dat het bezit wordt overgedragen, in welke vorm ook. Wij zijn ook niet principieel tegen het feit dat de sector geconcentreerder wordt dan thans het geval is. De sector is namelijk zo groot geworden — het is al eerder aangehaald — omdat wij ons een doelstelling hebben gesteld in het kader van het opheffen van woningtekorten en van de wederopbouw en de stadsvernieuwing. Daar zijn de corporaties het voertuig voor geweest en daarom is de sector zo groot. Als je het letterlijk koppelt aan de doelgroep, zou die kleiner kunnen. De vraag is alleen hoe je dat op een intelligente manier kunt doen. Dus we zijn niet per definitie tegen het feit dat er bezit wordt overgedragen; we maken ons alleen grote zorgen dat we het kind niet met het badwater weggooien. We kunnen in ons eigen land op tal van plekken laten zien dat er in feite al nieuwe problemen aan het ontstaan zijn, met name in de naoorlogse wijken, waarbij sprake is geweest van het uitponden van bezit en het niet creëren van een nieuwe structuur. Ik zie dat ik de heer Schouwenaar overtuigd heb.

De heer **Van Boxtel** (D66):
Dit is echt een interessant thema. Met mijn partijpolitieke achtergrond heb ik niet a priori bezwaar tegen het naar de markt brengen van sociale woningen, vermits de eigenaar zich ook als een goed huisvader blijft gedragen en de regels nageleefd worden, welke rechtsmiddelen er ook zijn om dat af te dwingen. Ik zou dan ook liever een beetje wegblijven van al te zware morele oordelen. Het woord "uitponden" heeft niet altijd een prettige klank. Dan zou ik haast zeggen: geef namen en rugnummers. Laten we dan ook kijken waar het dreigt te ontsporen en vervolgens aan de minister vragen wat daaraan te doen is. Ik lees dat op dit moment in de betere woningsegmenten inmiddels zelfs Duitse en Engelse particuliere bedrijven zich gemeld hebben om grootschalig woningen op te kopen, wat niet a priori betekent dat zij geen goede huisvaders zijn. Maar op het moment dat een individuele koper er vervolgens een potje van maakt of een institutionele belegger het uitsluitend doet vanwege winstverwachting en zich verder niets gelegen laat liggen aan bestaande wetgeving, komt het ook aan op toezicht, sancties en rechtsmiddelen om dat gedrag om te buigen naar goed gedrag. Deelt de heer Duijvestein dat?

De heer **Duivesteijn** (PvdA):
Regeren is vooruitzien. Dat is zeker het geval als het gaat over de woningbouw, de volkshuisvesting of over de inrichting van de stad. Zo simpel is het. Ik noem de Schilderswijk. In het begin was dat een fatsoenlijke wijk. De Bijlmermeer stond ook bekend als een fatsoenlijke wijk. Dat stond buiten kijf. In de loop van de tijd hebben er allerlei processen plaatsgevonden. We kennen allemaal de huisjesmelkers; we kennen allemaal het proces in de Bijlmermeer. Het verouderingsproces maakt dat wijken kwetsbaar worden. Waarom worden woningen door beleggers uitgepond? Het antwoord daarop is simpel. Het is een financiële reden. Het rendement gaat omlaag, het onderhoud komt dichterbij en dus wordt het — je kunt het heel sophisticated zeggen — overgedragen aan de bewoner, maar je kunt ook zeggen dat het wordt gedumpt. Het zijn financiële motieven. Het is in die wereld volkomen normaal om na tien jaar exploitatie een tweede slag te maken. Dat is een heel normale denkwijze in die wereld, alleen is het de vraag welke stad we daarna nog hebben. Dat is waar het om gaat.

Dan kom ik op het laatste onderwerp, namelijk zelfbeschikking en zelfbeheer. Biedt deze wet een nieuwe toekomst voor de sociale huursector en het sociale woonstelsel? In onze opvatting is een modern woonstelsel in beginsel eigendomsneutraal. Daarin is geen plaats voor een kunstmatige scheiding tussen koop en huur, voor een onderscheid tussen de sociale klassen, tussen onafhankelijkheid en afhankelijkheid en tussen zelfbeschikkingsrecht en geen toegang tot zeggenschap. Burgers maken zelf uit hoe ze willen wonen en worden in de gelegenheid gesteld, daar

een passende vorm voor te vinden. Dat kan huur zijn of koop, zolang het maar een werkelijk zelfgemaakte keuze is. Zo'n vrije keus voor een woning, een buurt en een wijk zal dan ook een positieve keuze zijn.

Daarnaast wil je dat die positieve keuze leidt tot een grotere bereidheid om te investeren in het beheer van de woning en leefomgeving door de burger zelf. Voor mij is de Schilderswijk in Den Haag nog altijd een sprekend voorbeeld. Daar hebben we te maken met 12.000 woningen, waarvan 20% uit koopwoningen bestaat en 80% wordt beheerd door drie corporaties. Van die 12.000 heeft één corporatie, te weten Haag Wonen, maar liefst 7.403 woningen in eigendom. En Vestia, de tweede, is niet meer in staat om fatsoenlijk te investeren. Het is toch gek, wijken als de Schilderswijk zouden erbij gebaat zijn wanneer juist de bewoners meer medeverantwoordelijkheid krijgen voor het beheer. Remkes zou zeggen: het zijn Oost-Europese toestanden. Als gevolg van fusies is dat op die manier tot stand gekomen. We praten hier over een wijk die groter is dan menig Nederlandse stad, met één dominante verhuurder. Je ziet dat er in die wijk nauwelijks substantiële initiatieven tot zelfbeheer zijn, anders dan het versnipperd uitponden van individuele woningen. De slag is nog niet geslagen, maar sociale vernieuwing is ook en misschien wel juist dat de burger verantwoordelijkheid krijgt voor de eigen woning en woon-en leefomgeving. De kern van een toekomstig sociaal woonstelsel is keuzevrijheid en het recht op zelfbeheer. Om die zelfbeschikking en zelfbeheer binnen het woonstelsel mogelijk te maken, moeten we ons vrijmaken van onze traditionele werk- en denkwijze. Dat vraagt om een cultuuromslag bij de Nederlandse volkshuisvester. Die moet zich losmaken van het institutionele denken. Samen met actieve burgers moet dat lukken.

Als het gaat om burgerinitiatieven op het terrein van het wonen, zijn er twee ontwikkelingen die een nieuwe betekenis kunnen krijgen en dat is het recht op zelfbeheer, the right to manage, in het geval van een complex sociale huurwoningen en de overdracht van woningen aan de wooncorporatie van zittende huurders.

In de schriftelijke vragen hebben we het right to manage ook aan de orde gesteld. In Engeland is er een wettelijk verankerd systeem dat huurders de mogelijkheid geeft om het onderhoud van het eigen complex zelf ter hand te nemen. Zelfbeheer voor huurders is aantrekkelijk, omdat het de bewoners in de gelegenheid stelt om het wonen binnen bepaalde randvoorwaarden beter betaalbaar en leefbaarder te houden. De ervaringen in Engeland daarmee zijn bemoedigend. Wij zouden een dergelijk beginsel mogelijk willen maken voor huurders in de Nederlandse sociale huursector. Wij zouden dan ook graag zien dat het kabinet dit recht op zelfbestuur voor zittende huurders wettelijk vastlegt.

Mijn fractie is blij met het feit dat het debat over de verhuurdersheffing in ieder geval heeft opgeleverd dat de wooncoöperatie nu is opgenomen in het sociaal woonstelsel, maar het opnemen van de wooncoöperatie in de wet is nog niet voldoende. De professionals binnen de sociale huursector kunnen nog maar moeilijk afstand nemen van de gedachte dat "hun" huurders zich willen verzelfstandigen. Ook hier is nog een forse cultuurslag te slaan. Om die cultuurslag gemeenschappelijk te maken, is het van belang dat ook van de zijde van de minister en zijn ministerie actief wordt gewerkt aan de modernisering van ons woonstelsel, niet door de wooncoöperatie van bovenaf op te leggen, maar door actief op zoek te gaan naar de positieve kracht bij gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Mij is gebleken dat in de steden bereidheid bestaat om daaraan mee te werken als er een gezamenlijk programma is waarin voorbeeldprojecten kunnen worden geïnitieerd. Op die manier kunnen ervaringen worden uitgewisseld en kunnen barrières worden geslecht. Vanuit mijn eigen praktijk in Almere weet ik dat er daar met het systeem "Ik bouw betaalbaar in Almere" een financieringsmethode is die heel goed past bij de overdracht van bestaande huurwoningen aan zittende huurders, dus ook aan huurders die normaal gesproken niet in aanmerking komen voor een hypotheek. De bestaande 50%-kortingsregeling is daarvoor een heel goed uitgangspunt. In feite worden de corporaties dan medefinancier van die nieuwe wooncoöperaties. Dan wordt er niet alleen geld vrijgemaakt, maar ontstaat tegelijkertijd een grotere betrokkenheid van de burger zelf bij de directe woon- en leefomgeving. Ik vind het belangrijk dat wij als Kamer vandaag een signaal afgeven aan de sociale huursector en het kabinet dat wij dit echt als een wezenlijk onderdeel van het publieke stelsel willen verankeren.

Het tweede punt is wonen, zorg en dienstverlening. Eigenlijk zijn wij van mening dat wij af zouden moeten van de zeer stringente scheiding van wonen, zorg en dienstverlening. Zeker nu de decentralisaties in de richting van de gemeenten hun vorm hebben gekregen of gaan krijgen, moet het mogelijk zijn om die scheiding te slechten. Ik kan hier heel uitgebreid over spreken, maar omwille van de tijd zal ik dat niet doen. Voor mensen die een hoog inkomen hebben en die zichzelf organiseren, is het volstrekt vanzelfsprekend dat wonen, zorg en dienstverlening integraal bij elkaar zijn gebracht. Het gekke is dat wij publieke diensten hebben en dat wij die zien als separate ontwikkelingen. Kortheidshalve verwijs ik naar mijn tekst.

De heer **Van Boxtel** (D66):
Zo gemakkelijk kom je niet weg, zeg ik tegen de heer Duivesteijn, op dit punt van wonen en zorg. Dit kabinet heeft de scheiding van wonen en zorg geëffectueerd vanwege de ondoorzichtigheid van de kosten. Ik val de heer Duivesteijn bij als hij zegt dat wonen en zorg voor mensen fysiek niet te scheiden zijn. Als je levensbestendig bouwt, zou je immers ook zo kunnen bouwen dat ouderen ergens kunnen blijven wonen waar oplopende zorg geleverd kan worden, vanuit thuiszorg naar wijkverpleging, zonder dat we allerlei moeilijke processen krijgen met gebouwen die wij aan het sluiten zijn, verzorgingshuizen en verpleeghuizen, waar eigenlijk ook heel weinig mensen echt willen verblijven. Ik denk dat het veel interessanter is om op de langere termijn of eigenlijk nu al een discussie te starten over het slechten van wanden tussen pensioenen, geld dat wij aan zorg uitgeven en geld dat wij aan wonen uitgeven, zonder in dit debat de suggestie te wekken dat wij de scheiding tussen wonen en zorg weer moeten opheffen. Die scheiding hebben we immers juist gerealiseerd om veel meer transparantie te krijgen. Ik val de heer Duivesteijn op dat punt dus niet bij, maar ik vraag hem of hij het niet veel interessanter zou vinden om bij de drie pilaren die wij in Nederland kennen — pensioen, zorg en wonen — veel meer naar semipermeabele wanden te zoeken, terwijl nu betonnen wanden tussen die pilaren of kolommen staan. Dat zou op termijn misschien ook meer toekomst bieden aan de veranderende samenstelling van de bevolking, de dubbele vergrijzing, de ontgroe-

ning en het veel creatiever nadenken over de vraag voor hoeveel geld je straks ook nog goed verzorgd wilt kunnen blijven wonen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):
Natuurlijk. Ik gebruik dit debat ook om te reflecteren, zoals dat heet. In die zin spreken wij beschouwend over dit onderwerp. Ik hoop ook dat de minister al reflecterend een stapje verder wil gaan dan de exacte beantwoording van de vragen die betrekking hebben op de wet. Wij maken ook gebruik van het moment, laten wij eerlijk zijn.

Er zijn heel verschillende niveaus van zorg. Ga eens naar het Benoordenhout en stap daar een willekeurig woongebouw binnen. Daar wonen over het algemeen mensen ouder dan 55 jaar. Die hebben voor zichzelf georganiseerd dat er beneden een restaurant is en dat er een pedicure is. Zij hebben er ook voor gezorgd dat er artsen opgetrommeld kunnen worden, dat er bewaking is en dat er huishoudelijke hulp is geregeld. Kortom, er is een integraal pakket, maar zij wonen wel zelfstandig. Het is fascinerend dat wij in Nederland wonen en zorg strikt gescheiden hebben. De sociale huursector wordt gevormd door verhuurders van woningen, uitzonderingen daargelaten. Verder blijven die verhuurders buiten beeld.

Voor de toekomst van de sociale huursector is het ongelooflijk belangrijk dat er een integraal pakket wordt aangeboden. Dat kan op een heleboel manieren. Dat hoeft niet per se door de sociale huursector zelf te worden gedaan. In het verleden zijn er vormen geweest waarmee een integraal pakket kon worden geleverd. Nu zijn het inderdaad twee aparte werelden geworden. Ik wil niet verhullen dat ik een gesprek heb gehad met staatssecretaris Martin van Rijn over de vraag hoe op het basisniveau de integratie van wonen en zorg tot stand gebracht kan worden. Voor pensioenen geldt hetzelfde. Ook daar zijn mogelijkheden om stappen te zetten. Tot nog toe is het allemaal zeer statisch omdat er vooral voor mensen met lagere inkomens wordt gezorgd en omdat de departementen aparte hokjes hebben gemaakt. Per departement moet het verantwoord zijn. Alleen is het leven gelukkig niet departementaal georganiseerd.

De heer **Van Boxtel** (D66):
Ik val u in die stelling bij. Het is een interessant debat. Dit soort debatten voeren wij hier te weinig. Wij zoeken te weinig door sectoren heen naar verbindingen om antwoorden te kunnen geven op vragen die heel snel op ons afkomen. Ik noem de vergrijzing en het langer zelfstandig wonen. Wij hebben de kosten van wonen en zorg uit elkaar getrokken, omdat wij veel meer helderheid wilden over de vraag wat die kosten voor een burger betekenen, ongeacht het inkomen van de burger. Het gaat mij om iedereen. Ik heb net als u de wens dat ook mensen met een lager inkomen op termijn bestendig kunnen wonen met aanvullende diensten in de wijk. De overdracht van wijkverpleging naar gemeenten is een mooie opstap om dit mogelijk te maken. Ik wil geen intransparantie in kosten. Anders worden of woonkosten op de zorgkosten verhaald die daardoor zeer hoog worden of worden zorgkosten ""verschmerzt" in huren waardoor je niet meer kan traceren of de huren nog wel op de kostprijs zijn gebaseerd. Ik wil veel liever het debat op een andere manier voeren. Ik deel de analyse, maar ik zoek de oplossing in het doorbreken van de pilaren tussen pensioen, zorg en wonen. In die richting wil ik nieuwe antwoorden vinden op de vragen waar heel veel burgers mee te maken hebben, zowel burgers met een laag als burgers met een hoog inkomen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):
Ik heb in mijn tekst de concrete vraag staan of de minister bereid is om samen met staatssecretaris Van Rijn naar aanleiding van deze reflectie na te denken over de vraag hoe die integratie op een creatieve manier bereikt kan worden. Dan heb ik het voornamelijk over wat in het dagelijks leven voor mensen van betekenis is. Ik begrijp de zorgen die u formuleert heel goed en dat transparantie gewenst is. Ik kijk wat er in de wijk zelf gebeurt. Daar zijn het geen gescheiden circuits. De jeugdhulpverlening kunnen we altijd goed als voorbeeld gebruiken. De hele wereld, alle professionals storten zich daar op, los van elkaar. Dat schrikbeeld wordt in het wonen en de zorg steeds dramatischer doordat de vergrijzing een belangrijker aspect wordt. Je moet het vermogen van de corporaties ook openstellen voor een aantal activiteiten dat op dit moment niet op die manier is geïdentificeerd. Naar mijn gevoel is dit kapitaal aanwezig. Het is vreemd dat wij zo statisch over dit geheel nadenken. Als je veel woningen zou overdragen aan woningcoöperaties, komt er veel geld vrij dat je opnieuw sociaal kunt investeren. Wij doen dat echter niet. De woordvoerder van GroenLinks sprak over de huren. Die worden echter vooral bepaald door de manier waarop wij de liquiditeit hebben georganiseerd en de manier waarop wij het vermogen niet-dynamisch hebben gemaakt. Op het punt van creativiteit valt er nog zo veel te winnen.

De **voorzitter**:
Mijnheer Van Boxtel, voor de laatste keer.

De heer **Van Boxtel** (D66):
Het is het waard om het er goed over te hebben. Ik hoor ook graag de reactie van de minister op deze analyse. Ik val de heer Duivesteijn bij in zijn pleidooi om sectordoorbrekend naar nieuwe concepten te zoeken. De wooncoöperatie kan daarbij een heel goed vehikel zijn. Ik leg echter de vinger bij de restauratie van de scheiding tussen wonen en zorgkosten die nu eindelijk is gerealiseerd. Die wens bespeurde ik in het begin van het betoog van de heer Duivesteijn.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):
De heer Van Boxtel meet mij nu een te hoge intelligentie toe.

De heer **Van Boxtel** (D66):
Nee, wij kennen elkaar al heel lang en ik weeg ieder woord dat de heer Duivesteijn zegt.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):
Ja, maar als je ouder wordt, dan wordt het … Ik deel die zorg uiteraard.

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA):
Ik vind het bijna jammer dat we daar geen interruptiemicrofoon hebben. Het wetsvoorstel dat nu voorligt, is strikt in die zin dat mooie initiatieven die heel creatief door woningcorporaties zijn opgepakt, op sommige punten bijna onmogelijk worden. Mijn mooiste voorbeeld is wat ongeveer 400 meter achter mijn huis gebeurt. Ik woon in de Veenkoloniën waar veel mensen met een heel laag inkomen wonen. Zij kunnen het zich niet veroorloven om in zo'n appartementencomplex te wonen waarover de heer Duivesteijn zojuist sprak. Er was een klein verzorgingstehuis, een dependance van een groter huis in een grote plaats. Een woningbouwcorporatie heeft daar twee appartementencomplexen gebouwd, een met huurwoningen en een met koopwoningen. Het is één project en met de winst op de koopwoningen konden de stichtingskosten van de huurwoningen worden verlaagd. Daardoor kunnen mensen die afhankelijk zijn van huurtoeslag, daar een appartement huren. Dit wordt bijna onmogelijk gemaakt met deze wet. Dat is jammer. Ik zou het heel goed vinden als er ergens toch een soort experimenteerruimte overblijft waardoor initiatieven waarop de heer Duivesteijn doelt en die ik zojuist noemde, mogelijk zijn en op hun doelen kunnen worden beoordeeld.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):
Ik ben het daar uiteraard mee eens. Ik zou het prettig vinden als de minister wil reflecteren op datgene wat wij hier nu in het algemeen met elkaar hebben besproken. De herzieningswet is nodig, het is fantastisch dat hij er is en dat de correctie plaatsvindt, maar de dag na de inwerkingtreding zal er discussie ontstaan over de toekomst van het woonstelsel en zullen verschillende partijen daarover andere opvattingen hebben. Ik ben daarvan overtuigd. Het verkiezingsprogramma van de VVD zal op het punt van de toekomst van de sociale huursector heel anders zijn dan dat van de Partij van de Arbeid. Dat is begrijpelijk, maar ik zie in de wet het risico van een standstill en een te strenge restauratie, misschien wel zodanig dat het resultaat anders is dan de werkelijkheid er ooit uitzag. De vraag is nu hoe wij tegelijkertijd aan een nieuwe toekomst kunnen werken. Die openingen moeten gecreëerd worden. Ik deel de opvatting dat je zou moeten kunnen experimenteren, dat je ruimte moet creëren en dat het niet te rigide moet zijn.

De **voorzitter**:
Wilt u afronden?

De heer **Duivesteijn** (PvdA):
Voorzitter. Ik rond af.

Tot slot wil ik nog één belangrijke kwestie aan de orde stellen die te maken heeft met de herzieningswet en vooral met de reikwijdte daarvan. Dat is iets wat vreemd genoeg met een zekere regelmaat toch onderbelicht blijft, namelijk dat één doelgroep van de sociale huursector ook de instroom van asielzoekers in ons land is. Op dit moment hebben we binnen asielcentra zo'n 28.000 mensen gehuisvest. De meesten van hen zitten in een procedure en accepteren uiteraard de beperkte huisvestingsmogelijkheden.

Van die 28.000 personen zijn er echter op dit moment maar liefst 12.000 zogeheten vergunninghouders. Dit zijn asielzoekers die de procedure officieel hebben doorlopen en die zijn toegelaten tot ons land. De wet schrijft voor dat een vergunninghouder binnen veertien weken in een reguliere woning moet zijn geplaatst. Ik heb begrepen dat er van de 12.000 nu al zo'n 5.000 vergunninghouders al langer dan veertien weken wachten op een reguliere woning, terwijl 1.000 van hen zelfs al langer dan zes maanden op hun woning wachten. In combinatie met de tijd dat ze in het asielcentrum zitten, is dat eigenlijk een heel ongewenste situatie, zowel voor het functioneren van de asielzoekerscentra zelf, want die lopen vol en kunnen niet op een goede manier functioneren, als voor de mensen zelf, die vaak met kinderen in een problematische huisvestingssituatie zitten. Hoe kan het dat, in een land waarin we een sociale huursector hebben met 2,4 miljoen sociale huurwoningen in portefeuille, het met de plaatsing van de asielzoekers structureel stagneert? "Regels zijn regels" is een veelgehoorde en ongenuanceerde uitspraak, die ik niet snel zal gebruiken, maar je mag van de overheid verwachten dat zij vastgelegde termijnen respecteert. Want het gaat hier over een doelgroep en een kerntaak van de sociale huursector. Ik zou graag willen dat de minister ingaat op de situatie die op dit moment bestaat binnen die asielzoekerscentra en met name op de vraag hoe het mogelijk is dat die vergunninghouders niet tijdig kunnen worden ingeplaatst. En ten slotte hoor ik graag wat hij van plan is om daaraan te doen.

□

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):
Voorzitter. De wetten die voor ons liggen, hebben een lange weg afgelegd. Toen in het voorjaar van 1994 de woningcorporaties instemden met de bruteringsoperatie, de operatie-Heerma die al even is genoemd, was al duidelijk dat er over toezicht en taak van de corporaties nadere wet- en regelgeving nodig was: de publieke inbedding.

Met wijsheid achteraf zien wij inderdaad hoe nodig dit was, aangezien corporaties hun verzelfstandiging al snel gingen begrijpen als een kanteling naar de markt; zij gingen commercieel. Dat paste in een tijdsgewricht waarin liberalisering en marktwerking de oplossing leken voor de problemen van de overheid. Intussen kijken we daar gelukkig genuanceerder naar, vooral toen bleek hoezeer deelbelangen en commerciële belangen op de loop konden gaan met semipublieke instellingen als de corporaties.

Nu, waar nodig, herstellen we het politieke primaat en onafhankelijk toezicht. Corporaties werken immers met maatschappelijk gebonden vermogen en ook de corporatiesector heeft nadere ordening, regelgeving en goed toezicht nodig. De parlementaire enquête van de Tweede Kamer, die ik hier slechts hoef te noemen, maakte dat duidelijk.

Deze wetten vormen een sluitstuk van een wetgevingstraject, of misschien moeten we zeggen, een nieuw uitgangspunt voor de toekomst van de volkshuisvesting. Onze fractie deelt de uitgangspunten van deze wet: de corporaties terug naar hun kerntaak, een kleinere schaal en een duidelijker eigen gebied, namelijk betaalbare woningen voor mensen met een smalle beurs, een splitsing met commerciële activiteiten en de instelling van een nieuwe toezichthouder, los van het ministerie. Via de Wet normering topinkomens zijn en worden ook de inkomens van corporatiedirecteuren

aangepakt en gelet op recente berichten over het alsnog bijplussen van inkomens behoort ook dit zeker tot de cultuuromslag die er moet komen. Wij steunen deze richting van beleid.

De onderhavige wetten hebben een uitvoerige parlementaire behandeling gekend in de Tweede Kamer. Mijn fractie heeft niet de behoefte, deze hier over te doen. Dat beperkt mij eigenlijk wel in mijn opgave. Ik heb nog wel wat vragen, want het is duidelijk dat er diffuse gebieden blijven, die de sturende hand van een minister in de toekomst nodig maken. Ik noem hier drie vlakken waar zich dat voordoet. Ik reflecteer daarop en vraag daar de reactie van de minister op.

In de eerste plaats is er veel te doen over de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB. Het is duidelijk dat niet alles met een schaartje te knippen is. Onder DAEB zijn de kerntaken van een toegelaten instelling geschaard. De minister wil ervoor waken dat die kerntaak weer wordt opgerekt, zodat bijvoorbeeld scholenbouw of projecten onder het kopje leefbaarheid eronder kunnen vallen. Maar corporaties houden wel ruimte voor een eigen ontwikkeltaak, in samenspraak uiteraard met gemeenten, en deze kan zich afspelen op de grensvlakken tussen DAEB en niet-DAEB. Te denken valt hier aan nieuwe woonzorgconcepten en dergelijke. We hadden daar zo-even al het gesprek over en ik steun dat, ook de vraag of er een experimenteerruimte mogelijk is. Toegelaten instellingen mogen activiteiten van huurders ondersteunen wanneer dit de sociale samenhang bevordert. Hoever strekt dit en hoeveel beleidsruimte hebben corporaties daarbij? Mijn fractie zou graag een schets horen van de minister van het toekomstbeeld van corporaties, juist op dit grensvlak van DAEB en niet-DAEB en ook met de mogelijkheid om te kunnen bewegen, te flexibiliseren en te experimenteren.

Ik verbind hier nog een vraag aan omdat de splitsing tussen DAEB en niet-DAEB een achtergrond heeft in Europese regels over staatssteun. Uit de behandeling in de Tweede Kamer bleek dat er een brede politieke wens is, de volkshuisvesting te zien als nationaal beleid, zeker gelet op de historie en maatschappelijke verankering van corporaties in ons land. Dit vraagt ook om een eigen, nationale beleidsruimte. Graag een reactie van de minister daarop.

In de tweede plaats is er wat mijn fractie betreft een belangrijke discussie te voeren over de inbreng van huurders bij corporaties. Toen veel corporaties stichtingen en ondernemingen werden, verloren huurders veel invloed. Men zal zeggen dat die ontwikkeling onvermijdelijk was, als uitvloeisel van de ontzuiling van Nederland, maar de afslag die toen is genomen zette niet in op meer betrokkenheid en verantwoordelijkheid, maar op efficiency en marktdenken. Burgers kwamen op afstand te staan. Daar hebben we inmiddels al heel wat analyses over in huis. Op veel plaatsen in onze samenleving ontstaat nu de roep om meer invloed van burgers, een roep die in het verlengde ligt van een nieuwe blik op het beginsel van keuzevrijheid. Dat moet niet alleen de vrijheid zijn ergens weg te gaan, exit, maar ook om daadwerkelijk iets voor het zeggen te hebben, een voice. In dat licht is het voorstel om wooncoöperaties te ondersteunen vanuit corporaties een interessante. Dit is de honorering van een positieve wens van huurders. De vraag zal zijn of dit genoeg van de grond komt, gelet op wat nu in de wet daarover is bepaald, maar dat zullen we moeten afwachten. In elk geval kantelen corporaties weer meer naar de kant van de samenleving en dat willen wij krachtig ondersteunen.

Op het punt van de huurdersinbreng zijn er belangrijke amendementen aangenomen in de Tweede Kamer. Graag zou ik de visie van de minister horen op dit punt van invloed van huurders op beslissingen van corporaties. Hoe zal dit punt zich in de toekomst ontwikkelen?

In de derde plaats zijn er nog vragen over de relatie tussen corporaties en gemeenten. Ook op dat punt is er een bepaalde diffuusheid, waarop in eerdere bijdragen al gewezen is. Corporaties en gemeenten moeten samenwerken. Van hen wordt verwacht dat zij intensief met elkaar gaan samenwerken, maar het wordt niet helemaal duidelijk wat hiervoor de vaste instrumenten zullen zijn. Er zitten niet-verplichte elementen in die samenwerking, zoals het al dan niet ontwikkelen van een woonvisie en het al dan niet informeren van elkaar. De VNG vindt dat dit te diffuus is voor gemeenten, maar ik hoor graag de opvatting van de minister hierover, ook nu we sinds december de wet hebben zoals die uit de Tweede Kamer is gekomen. Kan de minister hier een scherp beeld van zijn bedoelingen neerzetten met betrekking tot die samenwerking tussen corporaties en gemeenten?

Mijn laatste opmerking betreft de nieuwe toezichthouder, de Autoriteit Woningcorporaties. Die heeft, na ommekomst van de parlementaire enquête en na een amendement in de Tweede Kamer, een wat andere plaats gekregen dan in de voorstellen van de minister. Graag horen we op dit punt nog een keer de opvattingen van de minister over dit nieuwe voorstel, vooral omdat deze minister ook de grotere operatie leidt om zoveel mogelijk zbo's onder ministeriële verantwoordelijkheid terug te brengen. Uit de brief van 5 februari blijkt dat in die nieuwe Autoriteit Woningcorporaties twee elementen het volle pond krijgen, enerzijds de onafhankelijkheid van het toezicht en anderzijds volledige ministeriële verantwoordelijkheid. Hoe verhoudt het een zich tot het ander?

Wij zien met belangstelling uit naar de beantwoording van onze vragen en de verdere reflectie over deze wet.

□

De heer **Van Boxtel** (D66):
Voorzitter. Een derde van de Nederlandse bevolking woont in een huis dat beheerd wordt door een woningcorporatie. Nederland heeft daarmee, relatief gezien, een van de grootste sociale huursectoren ter wereld. Het is dan ook begrijpelijk dat hervormen in een dergelijke sector geen eenvoudige taak is, temeer omdat een hervorming op een groot aantal mensen directe invloed heeft. Dit hebben wij in deze Kamer ook gemerkt. Ik herinner me een zeer moeizaam debat in december 2013, waarin de verhuurdersheffing bijna leidde tot het sneuvelen van het woonakkoord. Gelukkig kon dit voorkomen worden, mede dankzij een brief en de omarming van de gedachte om te komen tot een wooncoöperatie; daar kom ik straks op terug.

Ondanks die obstakels is mijn fractie van mening, zeker na de parlementaire enquête, dat structurele veranderingen in deze sector hard nodig zijn. Mijn fractie is daarom blij met het feit dat dit kabinet met dit wetsvoorstel stappen zet om de woningsector terug op de rails te krijgen. Daarbij kijk ik met een schuin oog naar collega Kuiper, die hier een

groot onderzoek heeft geleid om een nieuwe balans te vinden tussen volledige marktdominantie en de vraag wat weer meer naar de publieke kant moet.

De woningsector kent dankzij zijn grootte een grote diversiteit aan belangen en belangengroepen. Om tot een evenwichtig, eerlijk en rendabel beleid te komen, dienen alle partijen inspraak te hebben in de beleidsvorming. Dit was in het verleden echter veelal niet het geval. Mijn fractie is dan ook blij dat het evenwicht in dit wetsvoorstel wel gezocht wordt door vooral de huurders weer meer inspraak te geven. Ik hoop dat dit een vorm van inspraak wordt die niet alleen het romantische verlangen naar het verleden terughaalt; daarbij kijk ik met een schuin oog naar de heer Duivesteijn, omdat ik mij natuurlijk ook de besturen van de oude woningcoöperaties, waarbij in de volksmond al snel werd verteld over die ene mijnheer met die gematteerde sigaar die mee mocht praten maar ook niet wist waarover het ging, nog goed herinner. Daar hebben we het dus niet over. Ik heb het niet over een restauratie naar die tijd, maar wel over nieuwe vormen van inspraak en betrokkenheid. Het voordragen van leden van de raad van toezicht en de klachtencommissie en de mogelijkheid om overleg te plegen met de minister en de woningcorporaties, geven de huurders een betere onderhandelingspositie. Ook geeft de voorgestelde wooncoöperatie huurders de ruimte om nieuwe initiatieven te ontplooien ter verbetering van hun woning en hun woonomgeving. Zoals ik ook in mijn inbreng in het debat in 2013 vermeldde, is mijn fractie van mening dat de wooncoöperatie een interessante aanvulling kan zijn op ons woonstelsel. Ik steun dan ook het pleidooi dat collega Duivesteijn heeft gehouden om tot een verdieping en eventueel tot een actieprogramma te komen. Wellicht mondt een en ander nog uit in een motie.

De nieuwe initiatieven komen niet alleen van de huurders. De woningcorporaties komen zelf ook met ideeën om hun kerntaak efficiënter te vervullen. Een voorbeeld is de omzetting van leegstaande kantoorpanden in woningen voor doelgroepen, zoals ouderen en studenten. Collega De Vries gaf net een mooi voorbeeld uit Oost-Groningen. Er zijn ook heel goede voorbeelden te noemen, maar er zijn natuurlijk ook veel voorbeelden te geven van plaatsen waar nog te weinig gebeurt. Mijn fractie is benieuwd hoe de minister aankijkt tegen de initiatieven om lege kantoorpanden om te bouwen naar woningen voor doelgroepen als ouderen en studenten. Vindt hij dat er voldoende tot stand komt? Zijn de initiatieven rendabel? En op welke termijn zullen er grootschalige initiatieven van de grond komen? Het blijft namelijk een merkwaardig fenomeen dat er aan de ene kant sprake is van een stagnerende woningbouwmarkt, terwijl er aan de andere kant vooral in de Randstad sprake is van een dramatische leegstand in kantoorpanden. Daar vindt dus nog steeds te weinig matching plaats van het overschot in het ene domein ter leniging van het tekort in het andere domein.

Ik kom op de reserves van de woningcorporaties. Het is begrijpelijk dat woningcorporaties een financiële buffer nodig hebben om ten tijde van nood niet te hoeven terugvallen op een waarborgfonds of overheidssteun. Het kan echter niet de bedoeling zijn dat de woningcorporaties een heel groot vermogen opbouwen terwijl dat geld eigenlijk geïnvesteerd zou moeten worden ten behoeve van hun kerntaak. Mijn fractie wil graag van de minister vernemen hoe het gesteld is met de financiële reserves van de corporaties. Zijn die nu toegenomen of geslonken ten gevolge van de verhuurderheffing? En wat betekent dit voor de huurders? Ik heb een maand geleden een bericht gezien — ik geloof in de ESB — dat de reserves van de corporaties enorm gestegen zijn. Het zou merkwaardig zijn als dat klopt. Misschien kan de minister dit bericht verifiëren, omdat wij hier nog geen anderhalf jaar geleden rondom de verhuurderheffing de dramatische vertoning hebben gehad alsof bijna alle corporaties in Nederland naar het rijk der verdoemden zouden worden verwezen.

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA):
Als daar antwoord op gegeven wordt, is het ook goed om meteen even mee te nemen hoeveel er nog gebouwd is in het verleden en hoeveel geld er dus daadwerkelijk geïnvesteerd is in datgene waartoe zij op aard zijn.

De heer **Van Boxtel** (D66):
Die aanvulling neem ik graag mee in mijn vragen aan de minister.

Nog een punt van zorg voor mijn fractie komt naar voren in het onderzoek van ING, dat afgelopen week naar buiten kwam. Hierin werd geconcludeerd dat woningen buiten de Randstad de komende tien jaar niet in waarde zullen stijgen en in de Randstad mogelijk wel. Welke impact zal dit volgens de minister hebben op de ontwikkeling van de sociale woonsector? Die zaken zijn immer niet te scheiden.

Uit de parlementaire enquête is naar voren gekomen dat het toezicht op de woningsector tekortschoot. Collega Duivesteijn heeft daar zojuist al het nodige over gevraagd. En op mijn vraag aan hem hoe het kan dat daar twintig jaar geleden al moties over zijn ingediend, maar dat er geen verscherpt toezicht van de grond gekomen is, krijg ik ook graag antwoord van de minister. Gezien het semipublieke karakter van woningcorporaties is een aanzienlijk deel van hun financiële middelen bekostigd met overheidsgeld. Een falend toezicht maakt het weglekken van deze publieke gelden mogelijk en kan ervoor zorgen dat wooncorporaties afdwalen van hun kerntaak, namelijk het verzorgen van sociale huurwoningen, inclusief de omgeving.

Omdat het toezicht, zoals het voorheen georganiseerd was, niet toereikend was, heeft onder andere D66 ook in de Tweede Kamer gepleit voor een onafhankelijke autoriteit. Mijn fractie is dan ook blij dat de autoriteit woningcorporaties deze plek zal gaan invullen en toezicht zal houden op de bescherming van het maatschappelijk vermogen. Daarbij is het een positieve ontwikkeling dat er een splitsing van DAEB- en niet-DAEB-taken en een verplichte juridische of administratieve scheiding van wooncorporaties van kracht wordt. Dit zal zorgen voor de noodzakelijke transparantie en duidelijkheid die de autoriteit woningcorporaties de mogelijkheid geeft om scherp toezicht te houden. Zo kunnen misstanden met overheidsgeld in de toekomst hopelijk worden voorkomen. Zoals mijn fractie in de schriftelijke vragen al stelde, hecht D66 grote waarde aan de onafhankelijkheid van deze autoriteit. Daarom dring ik er bij de minister op aan om de positionering van deze autoriteit dan ook met zorg uit te voeren. Ik ben benieuwd of hij daarover al nadere gedachten heeft.

Mijn fractie acht het ook een positieve ontwikkeling dat er regionale werkgebieden voor woningcorporaties worden afgesproken. De parlementaire enquête heeft duidelijk

gemaakt dat binnen de enorme corporaties het "moreel besef" soms ver te zoeken was. Dit kwam niet ten goede aan het uitoefenen van de kerntaak. Dit leidde tot beleid waar vooral de huurders de dupe van waren. Het geeft corporaties ook de mogelijkheid om zich te focussen op de regionale kwesties die spelen in die specifieke regio. Vrijwel alle collega's hier weten dat de Schilderswijk en de Veenkoloniën echt om een andere focus van de betrokkenen vragen. Bovendien moeten de corporaties in overleg met de gemeente een woonvisie opstellen. Ik val de collega's bij die hierbij stil hebben gestaan. Mijn basishouding is dat gemeenten dat op een goede manier zullen doen. Dat moet ook. Vervolgens moet op regionaal niveau worden bezien of het passend is voor het specifieke gebied.

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA):
Het gaat juist om het laatste zinnetje. Dat moet ook. Ik weet nog uit mijn tijd als gedeputeerde, begin 2000, dat toen ook al werd gevraagd om woonvisies en woonplannen. Het is nu 2015 en nog steeds heeft niet iedereen woonvisies en woonplannen opgesteld. Het hele systeem staat of valt daarmee. Een corporatie hoeft zich niet aan de verplichtingen te houden als een gemeente geen woonvisie heeft. Als het daarmee staat of valt en je weet dat het al zo lang speelt, wanneer trek je dan de lessen uit het verleden?

De heer **Van Boxtel** (D66):
Ik val mevrouw De Vries bij dat degenen die op hun handen blijven zitten en niet het lef hebben om een goed verhaal over de toekomstige woningbouwontwikkeling te maken, een tik op de vingers verdienen. In het interruptiedebatje dat ik met de collega van GroenLinks voerde, heb ik mijn grondhouding toegelicht. Deze wet past in het afronden van het echec na de enquête en alles wat wij hebben geconstateerd. Je zult moeten beginnen met vertrouwen. Wij moeten zeggen: dit is een taak en die moet u oppakken. Daar waar men verzaakt, moeten wij bekijken wie in eerste aanleg is geroepen om dit op te lossen. Zijn dit de provincies of is het ministerie aan zet? Ik wil een liefst zo effectief mogelijk mechanisme om ervoor te zorgen dat daar waar wordt verzaakt, in het gat wordt voorzien.

De heer **Ruers** (SP):
Ik wil de heer Van Boxtel het volgende voorhouden. Ik sluit aan bij de opmerking van mevrouw De Vries dat er een woonvisie moet zijn. Ik weet dat in de stad Utrecht, toch geen kleine stad, al vier jaar geleden prachtige afspraken zijn gemaakt die zijn neergelegd in Bouwen aan de stad. Dit is een dik boek waar van alles in staat, maar er is geen sprake van naleving van al die mooie voornemens van de corporaties. De corporaties zeggen dat het ze financieel niet lukt en de wethouder volkshuisvesting staat erbij en zegt dat hij niets kan doen. Hoe dwingen wij dat af? Wij hebben niets aan een woonvisie op papier die niet wordt uitgevoerd.

De heer **Van Boxtel** (D66):
Ik vind het een plezier dat de macht van de wethouder weer een beetje terugkomt. Die is echt heel lang afwezig geweest, want de gemeente was vooral een vragende partij en niet een effectuerende partij. Het hoort ook bij onze rol om over de naleving en effectuering te spreken. De leden vinden in mij niet alleen een voorstander van een mooie visie, maar ook van een instrumentarium om de effectuering daarvan mogelijk te maken. In de sector waarin ik tot voor kort werkte, zijn ook allerlei protocollen en dingen afgesproken, maar in de praktijk gaan de dingen daar soms ook anders dan is afgesproken. Dan moet je ook een sanctiemechanisme hebben.

Ik begin met de vraag in hoeverre je met bijvoorbeeld de VNG en de koepel kunt afspreken dat die woonvisies echt worden opgesteld en worden uitgevoerd. Slappe excuses als: wij hebben even geen geld, of: het is zo moeilijk, helpen dan niet. Daar komt mijn vraag naar bijvoorbeeld de reserveposities ook vandaan. Er zullen vast lokale en regionale verschillen zijn, maar het is mij opgevallen dat het geweeklaag van anderhalf jaar geleden waarschijnlijk een slag in de lucht was. Verwacht de minister van het instellen van de regionale werkgebieden en de woonvisie dat er ook echt meer binding met de regio zal ontstaan en gaat de regionale binding helpen met het bijsturen van het morele kompas, waarover in de enquête werd gesproken?

Ik rond af. In het verleden hebben er te veel misstanden in de sector plaatsgevonden om te negeren dat hervormingen in deze sector hard nodig zijn. Mijn fractie is blij dat het kabinet deze urgentie deelt en dat er stappen worden gezet, zodat de focus van woningcorporaties weer komt te liggen op haar kerntaken. Het toezicht op de activiteiten in de woningmarkt zal zorgvuldiger moeten gebeuren en afspraken binnen de sector vragen om meer duidelijkheid en inzicht. Mijn fractie is van mening dat dit wetsvoorstel een stap in de goede richting is. Ook ik dring er, in navolging van de collega's Duivesteijn, Schouwenaar en anderen, op aan om de ontwikkelingen binnen de sector niet alleen goed te monitoren, maar ook toe te zien, via welk orgaan dan ook, op een juiste uitvoering. Want wetten zijn mooi, maar de uitvoering is vaak geduldig en hier past geen geduld.

De heer **Van Dijk** (PVV):
Voorzitter. We weten inmiddels dat de wereld van de woningcorporaties zwaar vervuild is door fraude, zelfverrijking, mislukte projecten en falend toezicht. Huurders en woningzoekenden zijn daarbij jarenlang gruwelijk in de steek gelaten.

Door voortvarend werk van de huidige minister en mede door goed werk van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties ligt er nu eindelijk naar het oordeel van de PVV een omvangrijk wetsvoorstel dat de problemen moet gaan aanpakken.

Het feit dat de corporaties veel te veel ruimte hadden om naast de kerntaken allerlei andere activiteiten te ontplooien, is door de enquêtecommissie aangemerkt als een van de hoofdoorzaken van alle problemen. De enquêtecommissie is helder op dit punt. Alles wat niet op de zogenaamde DAEB-lijst van kerntaken staat, moeten de corporaties gewoon niet meer doen. De corporaties gaan dus terug naar hun kerntaken: bouwen, verhuren en beheren, zonder ruimte voor commerciële nevenactiviteiten en dus nietlanger meer met DAEB-activiteiten.

De corporatiebestuurders en toezichthouders bij de corporaties hebben wat de PVV betreft nog maximaal één com-

merciële nevenactiviteit. Het feit dat de bestuurders en toezichthouders zwaar tekortschoten, had volgens de enquêtecommissie te maken met de veelheid aan functies die ze bekleedden. De nieuwe regels, waar het zo lang aan heeft ontbroken, worden vandaag vastgesteld. Wat ons betreft, is dit duidelijk een stap in de goede richting. De PVV zal dit wetsvoorstel dan ook graag steunen.

De beraadslaging wordt geschorst.

De vergadering wordt van 12.52 uur tot 13.37 uur geschorst.